

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 477/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 477/2023

CREDITORE PROCEDENTE VELA 2023 SPV S.R.L. (GIÀ ILLIMITY BANK S.P.A)

contro

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROSOLINO FABRIZIO GIAMBRONA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento in Palermo, Viale del Fante civ. 16,
Fg. 30, p.lla 564, sub. 12 graffato con la p.lla 349, sub. 14, p. secondo e p. terzo



Esperto stimatore: Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 23/11/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4337 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 28/11/2024 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. Rosolino Fabrizio Giambona, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 28/12/2024.

In data 05/02/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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 1.

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

- piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, Viale del Fante civ. 16, ubicato ai piani secondo e terzo, scala unica, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 30, p.lla 564, sub. 12, graffato con p.lla 349, sub. 14, categoria catastale A/3, numero vani catastali 7, superficie catastale totale 149 escluse aree scoperte 139.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di vendita del 29/03/1996 in notaio Dott. Isabella Amodei di Palermo, Rep. 32034, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/04/1996 al n. 9485 di formalità, da potere del sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Palermo, C.F.: [REDACTED] (All. 9a).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale storica assunta dalla scrivente (All. 10).

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

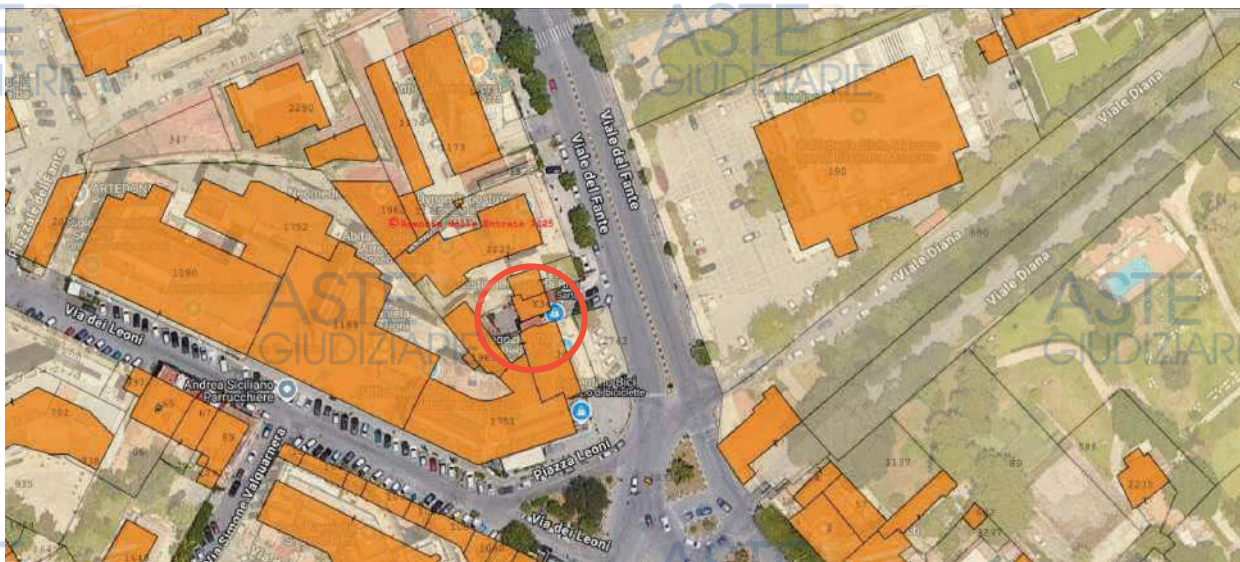


Ortofoto attuale (da Google Earth)
(All. 2)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 477/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro



Estratto di mappa catastale
(All. 3)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

(All. 4)

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 30, p.lla 349, sub. 14, graffata con la p.lla 564, sub. 12, categoria catastale A/3, superficie catastale mq 149,00 escluse aree scoperte: 139,00 m², vani 7:

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo, Viale Del Fante civ. 16, Piano 2-3

Caratteristiche strutturali: muratura portante

Accessi: Viale Del Fante civ. 16

Confini: Vano scala, [REDACTED], Condominio Via dei Leoni civ. 1, Cortile Chiesa Leoni, Viale del Fante

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: al p. secondo: un ampio vano ingresso/soggiorno/salone con sovrastante zona soppalcata utilizzata come studio, un piccolo vano cucina, un piccolo disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico dotato di vasca con annesso ripostiglio, un terrazzo a livello prospiciente su Viale del Fante ed, infine, un balcone prospiciente su Cortile Chiesa Leoni. L'accesso al soppalco è garantito da una scala in muratura con pedate rivestite in legno. Al p. terzo, si trovano: un vano letto matrimoniale, un servizio igienico/lavanderia e un disimpegno (realizzato nel terrazzo) che collega il soppalco prima menzionato, utilizzato come studio, a quest'ultimo vano letto con annesso terrazzo. Inoltre, al p. terzo, oltre ai vani già descritti, facenti parte dell'appartamento principale, sono presenti un piccolo vano che conduce alla rimanente porzione di terrazzino. L'accesso al ripostiglio e al terrazzino avviene tramite una piccola porta ubicata sul corpo scala condominiale, che a sua volta conduce a un secondo vano scala. Esso è esposto a nord-ovest.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti L'unità immobiliare, la cui ultima ristrutturazione risale intorno all'anno 2018 circa, si presenta in buone condizioni di manutenzione e d'uso, tranne per alcune macchie di condensa nel vano letto al terzo piano e, precisamente, negli angoli tra il soffitto ed il muro parallelo al Viale del Fante e alla Via

dell'Artigliere, che potrebbero indicare un problema di umidità dovuta, probabilmente, ad un difetto della coibentazione del tetto. Gli impianti, inclusi quelli idrico ed elettrico, risalgono al periodo della ristrutturazione. L'impianto idrico è dotato di collettori, mentre l'impianto elettrico ha differenziali conformi alla normativa vigente intorno al 2018.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile ne è dotato; costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima € 0,00.

Fotografie dei luoghi (All. 1)



Foto n. 1 Contesto ambientale



Foto n. 2 prospetto edificio



Foto n. 3 prospetto edificio-terrazzo a p. secondo



Foto n. 4 Portone d'ingresso



Foto n. 5 Portone d'ingresso-interno



Foto n. 6 Portone d'ingresso-interno-armadietto contatori





Foto n. 7 Scala condominiale

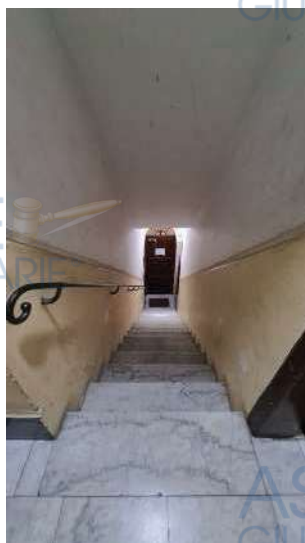


Foto n. 8 Scala condominiale



Foto n. 9 Scala condominiale



Foto n. 10 Scala condominiale



Foto n. 11 Scala condominiale



Foto n. 12 Scala condominiale



Foto n. 13 Scala condominiale



Foto n. 14 Portoncino d'ingresso al p. secondo e al p. terzo



Foto n. 15 Scala condominiale lucernario

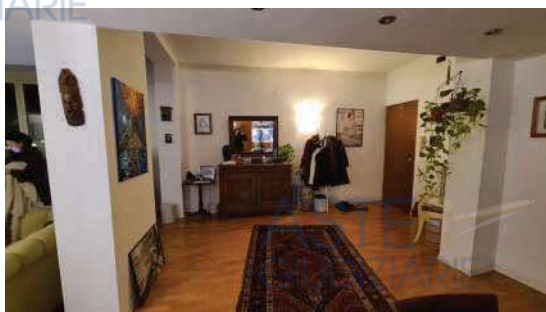


Foto n. 16 Ingresso



Foto n. 17 Ingresso-soggiorno-pranzo



Foto n. 18 Soggiorno-pranzo



Foto n. 19 Soggiorno-pranzo



Foto n. 20 Soggiorno-pranzo-salone

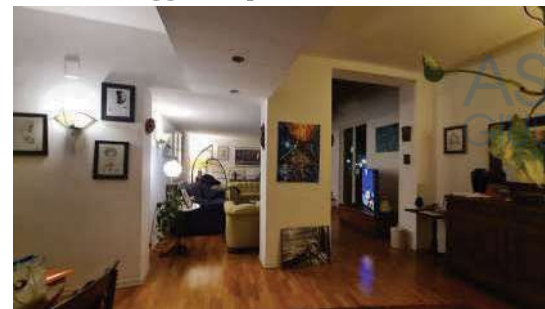


Foto n. 21 Soggiorno-pranzo-salone



Foto n. 22 Salone-Infisso prospiciente su V.le del Fante



Foto n. 23 Salone-infisso su Cortile Chiesa Leoni



Foto n. 24 Salone-Scala di accesso al soppalco



Foto n. 25 Salone-scala di accesso al soppalco



Foto n. 26 Cucina-Infisso su Cortile Chiesa Leoni



Foto n. 27 Cucina-angolo cottura



Foto n. 28 Cucina-vista d'insieme



Foto n. 29 Cucina-Infisso su soggiorno-pranzo



Foto n. 30 Cucina-infisso scorrevole



Foto n. 31 Cucina



Foto n. 32 Cucina



Foto n. 33 Cucina



Foto n. 34 Sogg./pranzo-vista su piccolo disimpegno



Foto n. 35 Servizio igienico dotato di vasca



Foto n. 36 Servizio igienico



Foto n. 37 Servizio igienico/Infilso ripostiglio



Foto 38 Ripostiglio



Foto n. 39 Ripostiglio

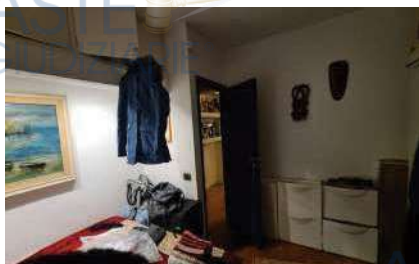


Foto n. 40 Vano letto

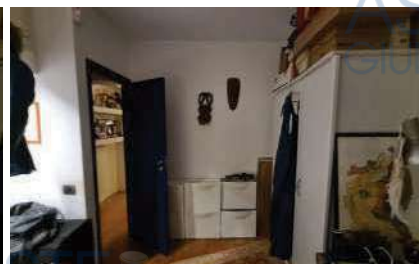


Foto 41 Vano letto



Foto n. 42 Vano letto-infilso



Foto 43 Vano letto



Foto n. 44 Sogg./pranzo-particolare soletta di collegamento soppalco-vano letto p. terzo

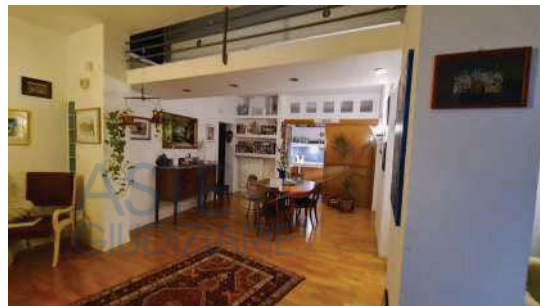


Foto 45 Sogg./pranzo-particolare soletta di collegamento soppalco-vano letto p. terzo



Foto n. 46 Sogg.-pranzo-salone terrazzo a livello prospiciente su V.le del Fante



Foto 47 Sogg.-pranzo-salone terrazzo a livello prospiciente su V.le del Fante

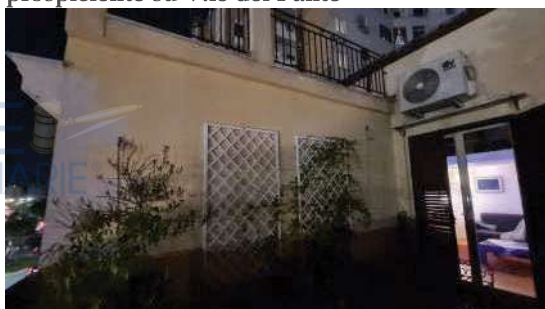


Foto n. 48 Prospetto su Viale del Fante



Foto 49 Prospetto su Viale del Fante

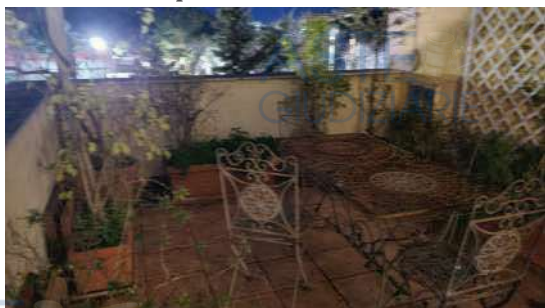


Foto n. 50 Terrazzo su Viale del Fante

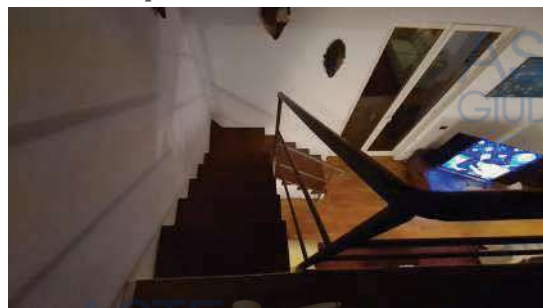


Foto 51 Scala di accesso al soppalco

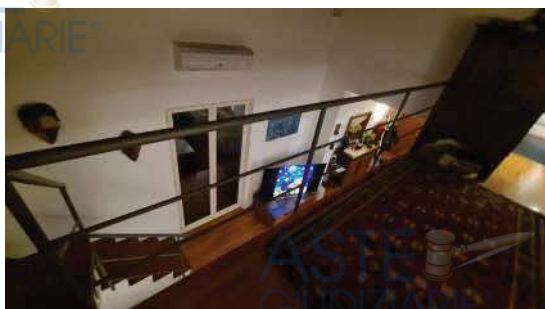


Foto n. 52 Soppalco e scala di collegamento

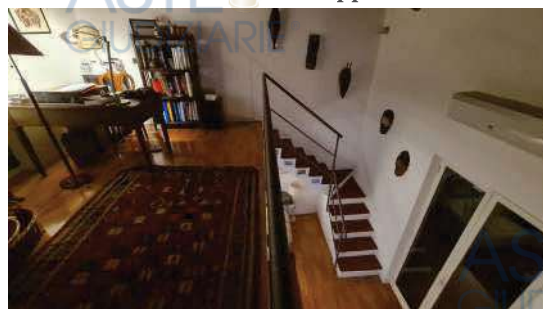


Foto 53 Soppalco con vista sul piano inferiore



Foto n. 54 Soppalco adibito a studio



Foto 55 Soppalco adibito a studio



Foto n. 54 Soppalco adibito a studio

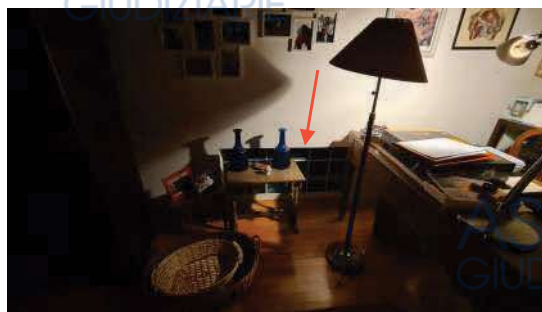


Foto 55 Studio - infisso in vetro cemento



Foto n. 56 Soppalco adibito a studio



Foto 57 Studio - Copertura con struttura in legno



Foto n. 58 Studio con vista sul disimpegno di collegamento al vano letto (realizzato abusivamente sul terrazzo)



Foto 59 Dis.: soletta realizzata alla stessa quota del soppalco ma, ad un livello inferiore rispetto al terrazzo



Foto n. 60 Infisso in pvc e vetro camera



Foto n. 61 Infisso in pvc e vetro camera



Foto n. 62 Copertura con struttura in acciaio e policarbonato alveolare



Foto n. 63 P. Terzo
Vano letto



Foto n. 64 Vano letto



Foto n. 65 Vano letto



Foto n. 66 Vano letto
Infisso su terrazzo



Foto n. 67 Vano letto
Pannello radiante



Foto n. 68 Vano letto



Foto n. 69 Servizio igienico dotato di piatto doccia

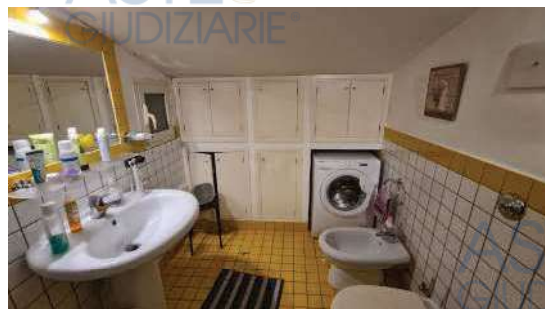


Foto 70 Servizio igienico - Zona lavanderia



Foto n. 71 Servizio igienico dotato di piatto doccia



Foto 72 Servizio igienico



Foto n. 73 P. Terzo - Terrazzo - Infisso vano letto



Foto 74 P. Terzo - Terrazzo - Infisso vano letto e copertura servizio igienico



Foto n. 75 Terrazzo - Infissi disimpegno



Foto n. 76 Prospetti su terrazzo



Foto n. 76 Terrazzo - Parapetto



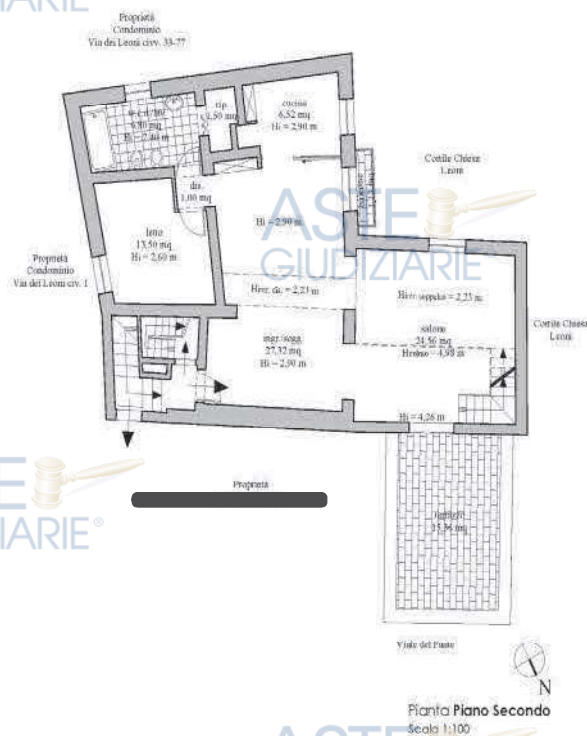
Foto 77 Terrazzo - Retroprospetto - Vista su Cortile Chiesa Leoni



Foto nn. 78-80 - Terrazzo: Vasca di riserva idrica (dotata di pompa elettrica e pressostato) e caldaia



Foto n. 81 Porta di accesso al ripostiglio



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 5)

Superficie utile interna: 119,83 mq (di cui 81,20 mq a p. secondo e 38,63 mq a p. terzo)

Superficie commerciale: 184,31 mq (di cui 106,54 mq a p. secondo e 77,77 mq a p. terzo)

Altezza utile interna: variabile da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 4,98 m (p. secondo) e da un minimo di altezza media pari a 1,79 m ad un massimo di 2,84 m (p. terzo).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 30, particella 349, sub. 14, graffata con la p.lla 564, sub. 12, Viale del Fante civ. 16, scala unica, piano secondo e piano terzo, cat. A/3, vani catastali 7, superficie catastale 149,00 mq, escluse aree scoperte 139,00 mq.

La visura catastale storica (All. 10), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: l'esecutato, proprietà 1/1.

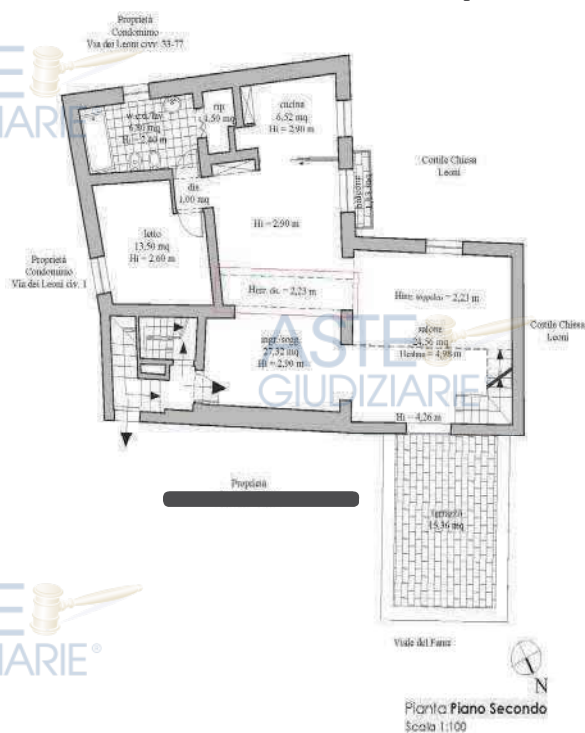
Planimetria catastale: non vi è allineamento tra lo stato attuale e la planimetria catastale datata 03/10/2012. Per l'allineamento necessita procedura DOCFA con costo di € 770,00 di cui € 700,00 per spese tecniche (escluso IVA e contributo previdenziale dovuti per legge) ed € 70,00 per versamento a favore dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 477/2023
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro



Estratto planimetria catastale (All. 6)



IL C.T.U.
Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile per civile abitazione, ubicato in Palermo, Viale del Fante civ. 16, piano secondo e piano terzo, senza ascensore, scala unica.

Composto al **p. secondo** da:

- un ampio vano ingresso/soggiorno/salone con sovrastante zona soppalcata utilizzata come studio, un piccolo vano cucina, un piccolo disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico dotato di vasca con annesso ripostiglio, un terrazzo a livello prospiciente su Viale del Fante ed, infine, un balcone prospiciente su Cortile Chiesa Leoni. L'accesso al soppalco è garantito da una scala in muratura con pedate rivestite in legno;

al **p. terzo** da:

- un vano letto matrimoniale, un servizio igienico/lavanderia e un disimpegno che collega il soppalco prima menzionato (adibito a studio) a quest'ultimo vano letto con annesso terrazzo.

Inoltre, dal corpo scala condominiale, attraverso una porta, ubicata perpendicolarmente alla porta di ingresso all'appartamento, si accede ad un ulteriore corpo scala che conduce ad un piccolo vano adibito a ripostiglio e alla porzione di terrazzo a livello dove sono ubicati una vasca di riserva idrica ed una caldaia.

A tal uopo, si precisa che durante il sopralluogo, la scrivente C.T.U. non è riuscita ad accedere a questo vano scala secondario né al piccolo vano ripostiglio poiché gli attuali conduttori dell'unità immobiliare non sono in possesso delle chiavi.

Confinante con vano scala, unità immobiliare del sig. [REDACTED], [REDACTED], Condominio Via dei Leoni civ. 1, Condominio Via dei Leoni civ. 33-77, Cortile Chiesa Leoni, Viale del Fante.

Censito al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 30, particella 349, sub. 14, graffata con la p.lla 564, sub. 12.

L'immobile in questione, *non è dotato di Licenza Edilizia perché è stato costruito in data antecedente al 1942*, come dimostrato da uno stralcio della tavola OMIRA del 1935 (all. 8) e come riportato sul titolo di proprietà "...la costruzione oggetto del presente atto è stata iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, anzi per la precisione, prima del 1942..." (all. 9a).

Sono state riscontrate delle modifiche rispetto alla planimetria catastale dell'08/08/1992 allegata all'atto di permuta e donazione del 25/09/2012 e a quella successiva del

03/10/2012 che hanno portato ad un aumento di superficie utile, a p. terzo, con l'accorpamento di una porzione della superficie del terrazzo e quindi, di un'area che, originariamente, era destinata a superficie non residenziale all'unità immobiliare (disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto). È stata tagliata la porzione di solaio del terrazzo e realizzata una nuova soletta ad un livello inferiore, alterando la conformazione originaria del terrazzo stesso, modifiche che non possono essere sanate. Per restituzione in pristino complessive **€ 20.000,00**.

L'immobile risulterebbe dotato di una Concessione in Sanatoria n. 54/bis/10882 rilasciata in data 03/09/1999 a seguito Istanza di Sanatoria prot. n. 3637/1986 a nome di [REDACTED]; non è dotato del Certificato di Abitabilità. Il costo presunto ammonta complessivamente ad **€ 2.000,00** (€ 1.200,00 per spese tecniche, € 600,00 per rilascio dichiarazioni di conformità impianti idrico-scarico ed elettrico, € 150,00 per diritti di istruttoria pratica S.C.A., oltre marche da bollo).

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Costo per la redazione **€ 0,00**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

I° CASO (sola demolizione del disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto e ripristino della porzione di solaio tra il secondo ed il terzo piano)

Euro 211.100,00 (duecentoundicimilacento/00 euro)

II° CASO (regolarizzazione edilizio-urbanistica tramite inoltro di P.D.C.S. + richiesta parere di sussistenza opere strutturali eseguite + Certificato di idoneità sismica + S.C.A.)

Euro 195.000,00 (centonovantacinquemilaeuro/00)

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

L'immobile oggetto della presente è pervenuto all'esecutato sig. [REDACTED], pieno proprietario, tramite Atto di Vendita, stipulato in notaio Dott.ssa Isabella Amodei di Palermo in data 29/03/1996, Rep. n. 32034, Raccolta n. 3723, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/04/1996 ai nn. 12646/9485 e registrato presso l'Ufficio Registro Atti Civili di Palermo in data 17/04/1996 al n. 4330, da potere del sig. [REDACTED]:
[REDACTED] (all. 9a).

Al sig. [REDACTED], "...unico, pieno, esclusivo proprietario..." l'immobile era pervenuto per successione ex lege alla madre [REDACTED] deceduta Palermo il [REDACTED] (n. [REDACTED], registrata il [REDACTED] e successivo atto di [REDACTED] 2 ai nn. 41927/29874). Si precisa, inoltre, che la data di acquisto da parte del sig. [REDACTED] supera il ventennio antecedente la data del pignoramento (27/11/2023).

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

La costruzione, come specificato nel precedente quesito n. 4, non è dotata di Licenza Edilizia, in quanto è stata costruita in data antecedente al 1942, come dimostrato da uno stralcio della tavola OMIRA del 1935 (**all. 8**) e come annotato sul titolo di proprietà "...la costruzione oggetto del presente atto è stata iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, anzi per la precisione, prima del 1942..." (**all. 9a**).

Non si procede, quindi, con la rappresentazione grafica della planimetria di progetto allegata alla Licenza e delle variazioni dello stato attuale rispetto ad essa, bensì, con le variazioni dello stato attuale rispetto alla planimetria catastale del 08/08/1992 la cui raffigurazione coincide con la descrizione dell'unità immobiliare riportata sull'atto di vendita del 29/03/1996 "...composto di tre vani e accessori fra secondo e terzo piano, terrazzi a livello, con relativa area soprastante di proprietà esclusiva...l'immobile figura al nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg. di mappa 30, mappali 349/9-564/7, graffiati tra loro, giusta denuncia n. 037895 dell'08/08/1992..." e alla, successiva, planimetria catastale del 03/10/2012 e, di conseguenza, successiva alla Concessione in Sanatoria n. 54/bis/10882 del 03/09/1999 a nome del sig. [REDACTED]

La scrivente C.T.U. ha inoltrato sul portale del Comune di Palermo, ma solo sulla base dell'indirizzo e dei riferimenti catastali e, quindi, allegando la visura catastale storica e la planimetria catastale del 03/10/2012, n. 3 istanze di visione e copia atti, per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, indirizzate, rispettivamente:

- all'Ufficio Autonomo SACE - Concessioni Edilizie prot. n. 68185 del 22/01/2025 (**all. 12a**);
- all'Area dei Lavori Pubblici Settore Manutenzione e Condonò Edilizio prot. n. 156354 del 13/02/2025 (**all. 12b**);

- all'Ufficio Città Storica prot. n. 154721 del 13/02/2025 (all. 12c).

Dall'Ufficio Autonomo SACE-Concessioni Edilizie, la scrivente C.T.U. ha ricevuto una PEC in data 07/02/2025, prot. n. 131794 con la quale veniva comunicato che *"...da ricerche effettuate con i dati forniti, non sono state reperite sul sistema informatico di questo Ufficio pratiche inerenti l'immobile in oggetto..."*.

La scrivente, essendosi recata presso l'Ufficio oggetto d'interesse e, avendo fornito altri nominativi, a seguito di ulteriori ricerche congiunte e approfondite, è venuta in possesso sia di una *richiesta prot. n. 215 Sez. 15/EP del 20/01/1997* redatta da parte del tecnico del Municipio di Palermo-Assessorato al Territorio-Ripartizione Edilizia Privata e notificata al sig. [REDACTED] con la quale veniva comunicato che *"...per l'istruttoria della pratica prot. n. 13393 del 19/11/1996 sarebbe stato necessario produrre – fornire relazione a firma di un tecnico abilitato entro 30 gg. dalla data di ricezione della notifica..."* sia, attraverso la ricerca nel sistema MAJA – Protocollo Informatico – Gestione Fascicoli, dell'esistenza di un'*istanza di sanatoria n. 3637/86 e della relativa Concessione in Sanatoria n. 54/bis/10882 del 03/09/1999 a nome del sig.*

[REDACTED] Si precisa che, la documentazione tecnica a firma di un tecnico abilitato di cui alla prima richiesta di integrazione *prot. n. 215 Sez. 15/EP del 20/01/1997*, non è stata rinvenuta, presumibilmente, o non è stata mai presentata o non è stata trovata negli atti della pratica.

Inoltre, in data 17/02/2025, l'Ufficio Condonò, con PEC ha rappresentato *"...che da ricerche effettuate nei nostri archivi, al momento il fascicolo n. 3637/86 a nome [REDACTED] non è reperibile. Si rappresenta altresì che sarà cura dell'ufficio informare la S.V. nell'eventualità del rinvenimento del fascicolo sopracitato..."*.

A causa della mancata reperibilità della pratica di richiesta di Condonò Edilizio *prot. n. 3637/86 e della relativa Concessione in Sanatoria prot. n. 54/bis/10882 del 03/09/1999* a nome di [REDACTED], non si è in grado di determinare quali abusi edilizi siano stati sanati con quest'ultima concessione. In sostanza, non si sa quali opere fossero state regolarizzate con questa specifica concessione in sanatoria.

Di conseguenza nulla si può dire se non che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1942, che l'immobile è stato dichiarato, per la prima volta al Catasto Fabbricati nel 1992 e, successivamente, nel 2012, quindi, in data successiva al rilascio della Concessione in Sanatoria *prot. n. 54/bis/10882 del 03/09/1999* dove viene riportato lo stato attuale dell'immobile compresa la diversa distribuzione interna, la realizzazione del

soppalco e della scala di collegamento interna con recupero del sottotetto, la realizzazione dell'infisso nell'attuale vano letto a terzo piano, prospiciente sul terrazzo interno. Non viene riportato su quest'ultima planimetria catastale, al piano terzo, il disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto e, quindi, l'accorpamento di una porzione della superficie del terrazzo (superficie non residenziale) all'unità immobiliare con il taglio di parte del solaio del terrazzo e la realizzazione di una nuova soletta ad un livello inferiore; modifiche realizzate dall'attuale esecutato in mancanza di titolo e che, come sopra detto, *non possono essere sanate*.

Infine, alla terza richiesta di visione e copia atti, in data 24/02/2025 con prot. n. 188467, tramite e-mail, l'Ufficio Città Storica-Netto Storico ha comunicato alla scrivente C.T.U. che *"...con riferimento all'istanza di accesso atti, assunta al protocollo n. 154721 del 13/02/2025 si comunica che da ricerche effettuate, attraverso i dati forniti dalla S.V. per l'immobile in oggetto, non è stata reperita la pratica di Netto Storico classificata 99/2015 relativa all'istanza prot. 433753 del 29/05 2015..."*.

Soltanto, a seguito di ulteriori ricerche e collaborazioni, l'Ufficio Città Storica-Netto Storico ha ritrovato la pratica, intestata al sig. [REDACTED], relativa alla *"Richiesta di Concessione Edilizia, ai sensi dell'art. 13 della L.N. 47/85, per il **frazionamento in due unità immobiliari** e parziale chiusura del terrazzo di piano secondo per la realizzazione del vano cucina di un immobile sito in Palermo, Viale del Fante civ. 16, piano 2° e 3°"*.

Allegati alla richiesta di Concessione Edilizia ai sensi dell'ex art. 13 della L.N. 47/85, risultano:

- Titoli di proprietà (*Permuta e Donazioni + Atto di Vendita*);
- Stralci cartografici;
- Elaborati grafici p. secondo e p. terzo prima dell'abuso;
- Elaborati grafici p. secondo e p. terzo stato attuale;
- Documentazione fotografica e relativa planimetria con rappresentazione dei punti di scatto fotografici;
- Dichiarazioni antimafia;
- Dichiarazione assenso;
- Comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 488337 del 17/04/2015 con la quale si chiedeva di produrre la seguente documentazione:

- Dichiarazione attestante la data di realizzazione delle opere oggetto di regolarizzazione;
- Autocertificazione del proprietario che confermi l'autenticità del titolo di proprietà;
- Richiesta *trasmissione eventuali precedenti di provvedimenti sanzionatori di abusivismo edilizio, prot. n. 226710 del 17/03/2016, inoltrata dall'Ufficio Città Storica-Netto Storico, tramite PEC, all'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture – Ufficio Condono e Controllo del Territorio;*
- Non risulta allegata alla pratica, la relazione tecnica.

Si evidenzia in merito che, sull'“Atto di Vendita” del 29/03/1996 stipulato in notaio Dott.ssa Isabella Amodei di Palermo in data 29/03/1996, Rep. n. 32034, Raccolta n. 3723, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/04/1996 ai nn. 12646/9485 e registrato presso l'Ufficio Registro Atti Civili di Palermo in data 17/04/1996 al n. 4330, da potere del sig. [REDACTED] a Palermo, C.F.: [REDACTED] (all. 9a) e sulle planimetrie catastali risalenti all'08/08/1992 e allegate al rogito “Permuta e Donazioni” del 25/09/2012, Rep. n. 9510, Raccolta n. 4915, redatto in Notaio Dott.ssa Maria Adelaide La Seta di Palermo e registrato in Palermo 1, in data 09/10/2012 al n. 14595 IT (all. 9b), le **due UU.II. risultano già frazionate** e identificate catastalmente, la prima al fg. 30, p.lla 349, sub. 10 graffiata con la p.lla 564, sub. 11 (intestata al sig. [REDACTED] cugino dell'esecutato) e la seconda al fg. 30, p.lla 349, sub. 9 graffiata con la p.lla 564, sub 10 (intestata al [REDACTED] esecutato).

Inoltre, dai **pareri necessari** nonché dalle **conclusioni e parere motivato** a firma del Responsabile del Procedimento Tecnico dell'Ufficio Città Storica si evince che “...non risulta allegato neppure il necessario Parere di Sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo per i lavori strutturali realizzati. Esaminata l'istanza e gli elaborati allegati presentati dal sig. [REDACTED] si esprime parere contrario all'intervento in quanto la realizzazione dell'ampliamento dell'immobile su di un terrazzo scoperto (p. secondo prospiciente su V.le del Fante) e la realizzazione di un locale cucina determina un aumento della cubatura dell'immobile non consentito dall'art. 21 delle schede norma per gli interventi in Netto Storico.

Si propone dopo avere emesso il diniego dell'istanza, di inviare la pratica al Controllo del Territorio per gli adempimenti conseguenziali...”.

La richiesta di concessione ai sensi dell'ex art. 13 della L.N. 47/85 non risulta integrata della documentazione richiesta e, di conseguenza, non è stata rilasciata alcuna autorizzazione. In conclusione, tutte le opere realizzate presso l'immobile e oggetto di quest'ultima richiesta di concessione sono da considerarsi realizzate abusivamente. Non si può applicare neppure la formula del "silenzio-assenso" in quanto in questi casi è previsto, soltanto, il "silenzio diniego". Successivamente, sono state realizzate altre opere che hanno portato ad un aumento di superficie utile, a p. terzo, dovuto all'accorpamento di una porzione della superficie del terrazzo e quindi, di un'area che, originariamente, era destinata a superficie non residenziale all'unità immobiliare (disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto). È stata tagliata la porzione di solaio del terrazzo e realizzata una nuova soletta ad un livello inferiore, alterando la conformazione originaria del terrazzo stesso; modifiche che *non possono essere sanate* poiché l'area di sedime è già satura nonostante il P.R.G. vigente, identifichi l'edificio come "Netto Storico" con tipologia "Edilizia rurale a schiera di borgata" in zona "B3" dove, "...ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", è consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico...".

Inoltre, lo stesso ricade all'interno delle:

*-*Aree caratterizzate da: cave storiche "a fossa", cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N.T.d.A.);
- che la particella n. 349-564 del foglio di mappa n. 30 rientrano all'interno di "Siti di Attenzione" secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Fiume Eleuterio e dell'area compresa tra i bacini dell'Eleuterio e dell'Oreto approvato con D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005 ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto idrogeologico (PA) del Fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007...".*

Pertanto, si dovrà procedere alla demolizione del disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto (p. terzo) e al ripristino della porzione di solaio tra il secondo ed il terzo piano riportandolo alla stessa quota dello stato originario dei luoghi, assicurando che la superficie sia nuovamente piana e allo stesso livello di prima della modifica, secondo la planimetria catastale del 03/10/2012, con un costo presunto complessivo pari a circa **€ 20.000,00**.

Inoltre, come sopra detto, è necessario rintracciare la Concessione in Sanatoria prot. n. 54/bis/10882 del 03/09/1999 per avere la certezza che quanto riportato sulla planimetria catastale del 03/10/2012 che riporta lo stato attuale dell'immobile compresa la diversa distribuzione interna, la realizzazione del soppalco e della scala di collegamento interna con recupero del sottotetto, la realizzazione dell'infisso nell'attuale vano letto a terzo piano, prospiciente sul terrazzo interno siano in regola dal punto di vista edilizio-urbanistico. Altrimenti, sarà necessario regolarizzare tali difformità consistenti nella demolizione di pareti interne in muratura portante, nella diversa distribuzione interna, nella realizzazione di un soppalco e nel recupero del sottotetto, facendo ricorso al P.D.C.S. (Permesso di Costruire in Sanatoria), ai sensi dell'art. 36 del T.U. n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2016, da inoltrare al Comune di Palermo-Ufficio SACE e alla richiesta del parere di sussistenza delle opere strutturali eseguite, ai sensi della Legge 02/02/1974 n°64 e del D.P.R. n° 380/01, oltre al Certificato di idoneità sismica da inoltrare all'Ufficio Reg.Le del Genio Civile di Palermo.

I costi presunti ammontano, complessivamente, ad **€ 10.000,00** per spese tecniche, **€ 800,00** per diritti di istruttoria pratica, **€ 8.000,00** per oneri di urbanizzazione (€ 600,00) e costo di costruzione (€ 7.400,00) e, infine, **€ 100,00** per diritti fissi Genio Civile ed **€ 64,00** per n. 4 marche da bollo.

L'immobile non risulta dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità. Il costo presunto ammonta complessivamente ad **€ 2.000,00** (€ 1.200,00 per spese tecniche, € 600,00 per rilascio dichiarazioni di conformità impianti idrico-scarico ed elettrico, € 150,00 per diritti di istruttoria pratica S.C.A.).

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

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

L'immobile è attualmente occupato dal conduttore [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/10/2020 con prossima scadenza in data 30/09/2028, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 27/01/2021 con il n. 21012715373555391.

Il canone di locazione ammonta ad € 9.600,00 annui (€ 800,00 mensili) e coincide con i valori di locazione che per la zona "Semicentrale-Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De

Gasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei, Codice zona: C1", in cui ricade il compendio immobiliare a destinazione residenziale oggetto della presente perizia di stima, per il secondo semestre 2024 e per le abitazioni di tipo economico *variano tra un minimo di € 4,2/mq x mese ed un massimo di € 4,8/mq x mese. Infatti, considerando il valore di locazione unitario medio pari a € 4,5/mq x mese* si ottiene che **il più probabile valore di locazione dell'immobile è di euro:**

$$€ 4,5/mq \times mese \times 184,31 mq = € 829,40.$$

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:

I° CASO *(sola demolizione del disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto e ripristino della porzione di solaio tra il secondo ed il terzo piano)*

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 22.000,00** (demolizione+ricostruzione + S.C.A.) come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 0,00** (l'immobile è dotato dell'A.P.E.);
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 0,00** poiché l'immobile risulterebbe conforme alla planimetria catastale datata 03/10/2012.

II° CASO *(regolarizzazione edilizio-urbanistica tramite inoltro di P.D.C.S. + richiesta parere di sussistenza opere strutturali eseguite + Certificato di idoneità sismica + S.C.A.)*

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 38.964,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 0,00** (l'immobile è dotato dell'A.P.E.);
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 0,00** poiché l'immobile risulterebbe conforme alla planimetria catastale datata 03/10/2012.

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 esperta in data **11/06/2025 (All. 11)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 17/07/2008 - Registro Particolare 8485 Registro Generale 43372 - Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Repertorio 32597/22668 del 16/07/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in PALERMO(PA).

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/05/2023 - Registro Particolare 2231 Registro Generale 22750 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Repertorio 19318/6823 del 05/05/2023
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO - Immobili siti in PALERMO(PA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 04/07/2023 - Registro Particolare 26180 Registro Generale 33723 - Pubblico ufficiale PALERMO ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 277111/88888 del 26/06/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in PALERMO(PA)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/11/2023 - Registro Particolare 44818 Registro Generale 57836 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 5490 del 18/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PALERMO(PA)

Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/01/2024 - Registro Particolare 239 Registro Generale 3344 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 20672/6824 del 18/01/2024

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in PALERMO(PA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

**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

Nella visura catastale e nell'atto di provenienza non si legge che l'immobile sia gravato da censo, livello e uso civico ecc.

**QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO**

Nel fabbricato è stato costituito il condominio.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile risultano tutte in regola.

L'inquilino ha riferito che non vi sono spese straordinarie programmate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo facendo riferimento ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (all. 13).

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 è pari a **184,31 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

P. Secondo

$$102,4171 \text{ mq} + 1,13 \text{ mq} \times 0,25 + 15,36 \text{ mq} \times 0,25 = 106,54 \text{ mq}$$

P. Terzo

$$71,2327 \text{ mq} + 20,08 \text{ mq} \times 0,25 + 6,07 \text{ mq} \times 0,25 = \underline{77,77 \text{ mq}}$$

Sommano 184,31 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da determinazione dei valori di mercato, come atti di compravendita, dati forniti da agenzie immobiliari, quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari, i valori di mercato unitari per la zona "Semicentrale-Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei, Codice zona: C1", in cui ricade il compendio immobiliare a destinazione residenziale oggetto della presente perizia di stima, per il secondo semestre 2024 e per le abitazioni di tipo economico *variano tra un minimo di € 1.200,00/mq ed un massimo di € 1.450,00/mq*. Considerando il *valore di mercato unitario medio pari a € 1.325,00/mq* si ottiene che **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$\text{€ } 1.325,00/\text{mq} \times 184,31 \text{ mq} = \text{€ } 244.210,75.$$

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

1° CASO *(sola demolizione del disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto e ripristino della porzione di solaio tra il secondo ed il terzo piano)*

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 22.000,00** (demolizione + ricostruzione + S.C.A.);
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 0,00** (l'immobile è dotato dell'A.P.E.);
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 0,00** poiché l'immobile risulterebbe conforme alla planimetria catastale datata 03/10/2012;
- Costi di eventuali affrancazioni: **€ 0,00**.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 22.000,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 222.210,75 (duecentoventiduemiladuecentodiecieuro/75)**.

II° CASO (regolarizzazione edilizio-urbanistica tramite inoltro di P.D.C.S. + richiesta parere di sussistenza opere strutturali eseguite + Certificato di idoneità sismica + S.C.A.)

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 38.964,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 0,00** (l'immobile è dotato dell'A.P.E.);
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 0,00** poiché l'immobile risulterebbe conforme alla planimetria catastale datata 03/10/2012.
- Costi di eventuali affrancazioni: **€ 0,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà **deprezzato di euro 38.964,00**

$$V = € 244.210,75 - € 38.964,00 = € 205.246,75$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro € 205.246,75 (duecentocinquemiladuecentoquarantasei/75 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:

I° CASO (sola demolizione del disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto e ripristino della porzione di solaio tra il secondo ed il terzo piano)

$$€ 222.210,75 - 5\% \text{ di } € 222.210,75 = € 211.100,21 \text{ (che si arrotondano in } € 211.100,00)$$

II° CASO (regolarizzazione edilizio-urbanistica tramite inoltro di P.D.C.S. + richiesta parere di sussistenza opere strutturali eseguite + Certificato di idoneità sismica + S.C.A.)

$$€ 205.246,75 - 5\% \text{ di } € 205.246,75 = € 194.984,41 \text{ (che si arrotondano in } € 195.000,00)$$

**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 | documentazione fotografica |
| ALLEGATO 2 | ortofoto attuale |
| ALLEGATO 3 | estratto di mappa |
| ALLEGATO 4 | raffronto tra ortofoto e mappa |
| ALLEGATO 5 | planimetria stato attuale |
| ALLEGATO 6 | planimetria catastale anno 1992 (All. 6a) e planimetria catastale
anno (All. 6b) |
| ALLEGATO 7 | planimetria di rilievo dei luoghi con indicazione delle difformità
rispetto alla planimetria catastale |
| ALLEGATO 8 | stralcio tavola OMIRA 1935 |
| ALLEGATO 9 | atto di vendita (all. 9a) e permuta e donazioni (all. 9b) |
| ALLEGATO 10 | visura catastale storica |
| ALLEGATO 11 | visura ipotecaria aggiornata |
| ALLEGATO 12 | n. 3 ricevute accesso agli atti pratiche edilizie (All. 12a-All. 12b-All.
12c), n. 3 P.E.C. di risposta da parte dei n. 3 Uffici del Comune di
Palermo e copia atti |
| ALLEGATO 13 | quotazioni immobiliari e pubblicazioni di vendite agenzie |
| ALLEGATO 14 | verbale di sopralluogo redatto dall'Avv. Rosolino Fabrizio
Gambona |

Palermo, 13/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

