

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 524/2023

CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV S.R.L.

contro

ESECUTATO [OMISSIS]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSIA PINSINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Immobile ubicato in Palermo (PA), Via Papa Pio XII n. 64, piano terra e primo, annotato al C.F. del

Comune di Palermo al foglio 25, particella 1805, sub 3 e 11



Esperto stimatore: Ing. Vella Giovanni

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento dell' **11/09/2024** il Giudice dell'esecuzione dott. **Gianfranco Pignataro** nominava il sottoscritto **Ing. Vella Giovanni**, iscritto all'Albo degli **Ingegneri** al n. 6103 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **12/09/2024** il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, entro i termini previsti (40 gg. dal dalla comunicazione del decreto di nomina), provvedeva, congiuntamente al nominato custode **Avv. Alessia Pinsino**, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **14/10/2024**.

In data **25/10/2024** si effettuava un primo tentativo di accesso, ma nessuno era presente.

In data **06/11/2024** veniva effettuata il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico, come meglio riportato nel relativo verbale di accesso riportato in allegato alla presente relazione (**All. 01**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un **Lotto Unico**.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà di un **immobile** sito in **Palermo**, via **Papa Pio XII n. 64**, costituito da **piano terra e primo**, censito al C.F. di **Palermo** al foglio **25**, p.lla **1805**, sub. **3 e 11**, categoria catastale **A/4**, numero vani catastali **7**, superficie catastale totale m² **149**.

Diritti reali:

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

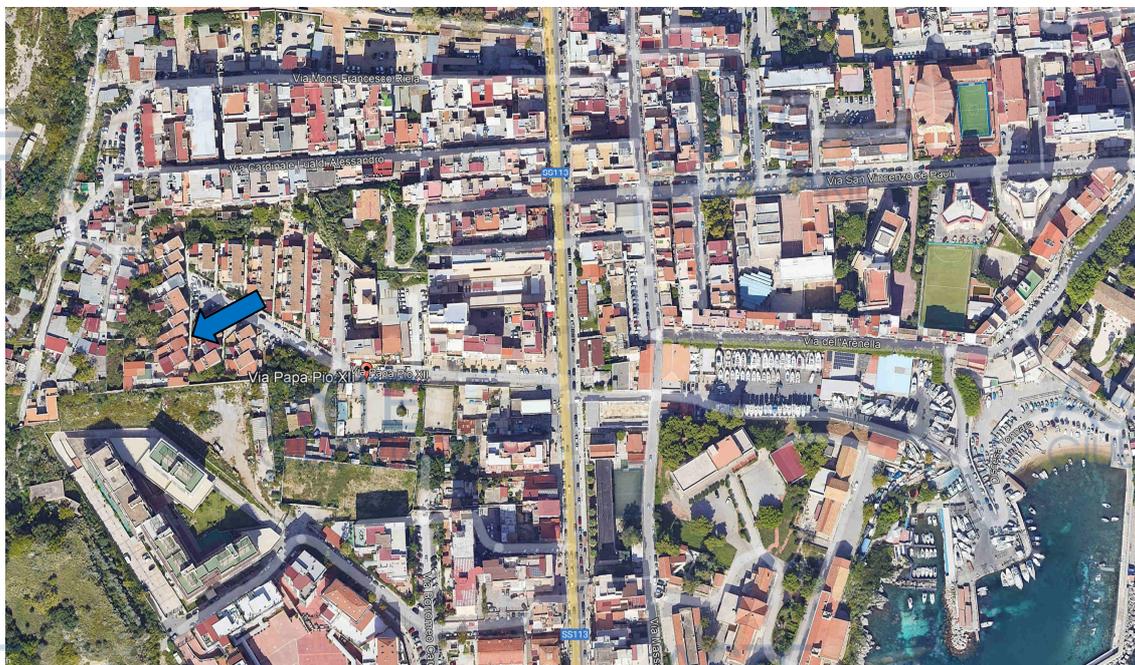
- atto di compravendita del **12/01/2001** in notaio dottor [Omissis] Rep. **33784** trascritto alla Conservatoria di **Palermo** il **25/01/2001** ai nn. **3092/2176** da potere di [Omissis] (**All. 08**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale (**All. 02.a**) e storica (**All. 02.b**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

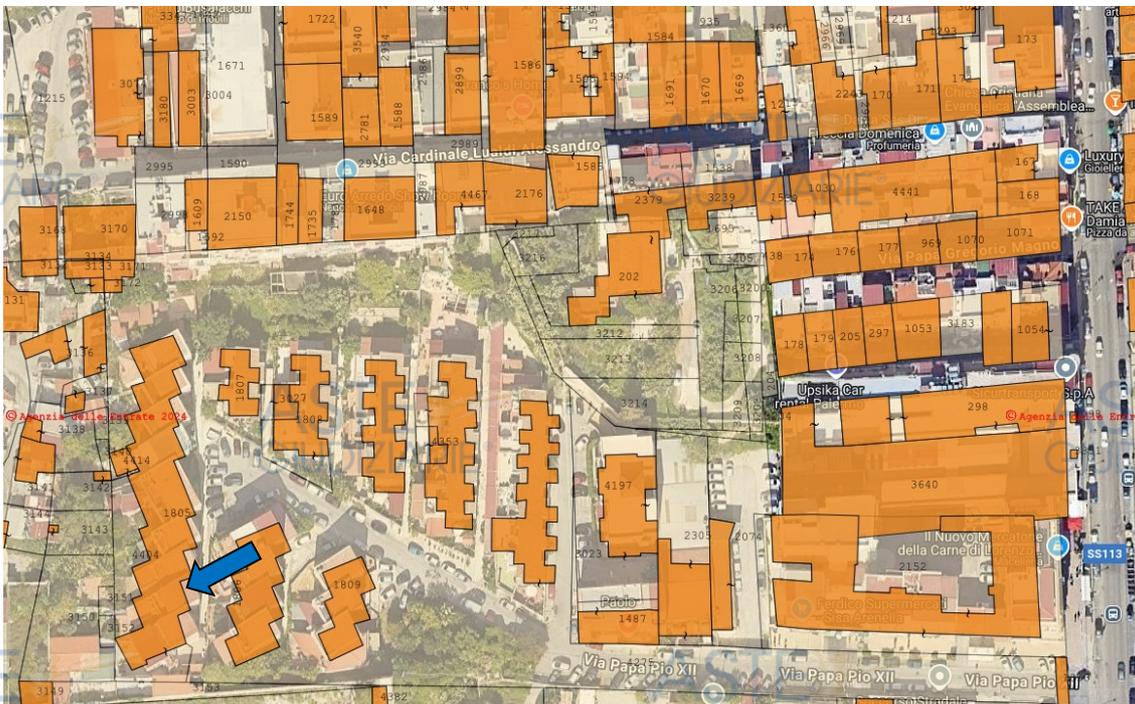
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale ripresa da Google Earth, la mappa catastale (**All. 02.f**) riportate su apposito elaborato (**All. 14**), e la successiva sovrapposizione delle precedenti, con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 03**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
con individuazione del fabbricato di cui l'immobile è parte

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

Il lotto unico è costituito da un **immobile**, censito al C.F. del Comune di **Palermo (PA)**, al fg. **25**, p.lla **1805**, sub. **3 e 11**, cat. catastale **A/4**, vani 7, superficie catastale **149 m²**.

Tipologia: appartamento, facente parte di un fabbricato di edilizia in linea a 2 elevazioni fuori terra;

Ubicazione: Palermo, via Papa Pio n. 64, piano terra e primo;

Caratteristiche strutturali: fabbricato realizzato con struttura portante in c.a.;

Accessi: dal civico n. 64 di via Papa Pio XII (**All. 09, foto 2**) si accede ad un'area esterna (**All. 09, foto 1**) che permette l'accesso al piano terra dell'immobile;

Confini: l'appartamento risulta confinante a nord con proprietà [Omissis], ad est con la via Papa Pio XII, a sud con proprietà [Omissis], ad ovest con area demaniale;

Pertinenze: dalla lettura dell'atto di compravendita e della visura catastale storica non si evince la presenza di pertinenze;

Dotazioni condominiali: non presenti

Composizione interna: l'immobile a piano terra risulta composto da un ampio salone (**All. 09, foto 3, 4, 5 e 7**) dal quale si accede alla cucina (**All. 09, foto 8 e 9**) e ad un piccolo vano non posto nel sottoscala (**All. 09, foto 6**). Dal vano cucina si accede ai restanti vani di piano terra costituiti da un ampio soggiorno (**All. 09, foto 10 e 11**) con bagno (**All. 09, foto 13 e 14**). Dal soggiorno si accede a due spazi esterni di cui uno complanare (**All. 09, foto 17**), ed uno posto ad una quota superiore con accesso da una piccola scala (**All. 09, foto 12**). All'interno di questa piccola corte esterna attraverso degli ulteriori gradini si accede ad un ampio spazio esterno in cui sono presenti delle strutture in legno abusive e realizzate all'interno di un'area demaniale (per maggiori dettagli si rimanda al successivo Quesito 6). Nel salone di piano terra è presente la scala di accesso al superiore piano primo (**All. 09, foto 19 e 20**). All'inizio della scala è presente un piccolo vano ripostiglio (**All. 09, foto 5**). L'immobile a piano primo risulta composto da un corridoio (**All. 09, foto 21**), da un bagno (**All. 09, foto 22**), da una camera da letto matrimoniale

(All. 09, foto 23) con balcone (All. 09, foto 24), da una seconda camera da letto matrimoniale (All. 09, foto 25) e da una ulteriore camera da letto (All. 09, foto 26) con terrazzino (All. 09, foto 27).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Lo stato di manutenzione interno all'appartamento è buono ad eccezione di alcune macchie di umidità pregressa, presenti in una delle stanze da letto matrimoniali (All. 09, foto 33 e 34); altresì lo stato di manutenzione dei prospetti dell'intero fabbricato è discreto e in ogni caso compatibile con l'età del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive; l'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico, che risulta essere adeguato alle normative vigenti (nel salone di piano terra è presente un quadro elettrico con salvavita – All. 09, foto 28). Gli infissi interni sono in legno tamburato o con vetri (All. 09, foto 29 e 30), mentre quelli esterni risultano in alluminio con vetri camera e persiane esterne (All. 09, foto 24, 31 e 32).

Attestato di prestazione energetica: Dalle verifiche effettuate sul portale Siciliano dell'Energia (All. 04), per l'immobile oggetto di esecuzione non risulta registrato alcun Certificato di Conformità Energetica, che dovrà essere redatto da Tecnico abilitato con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

Fotografie dei luoghi: Di seguito si riportano alcune fotografie dell'immobile degli ambienti interni. Per una visione più ampia delle fotografie eseguite durante il sopralluogo del 06/11/2024 si rimanda all'apposito allegato (All. 09).



Foto n. 1 – Area esterna di accesso all'immobile



Foto n. 2 – Salone



Foto n. 3 – Soggiorno parzialmente abusivo

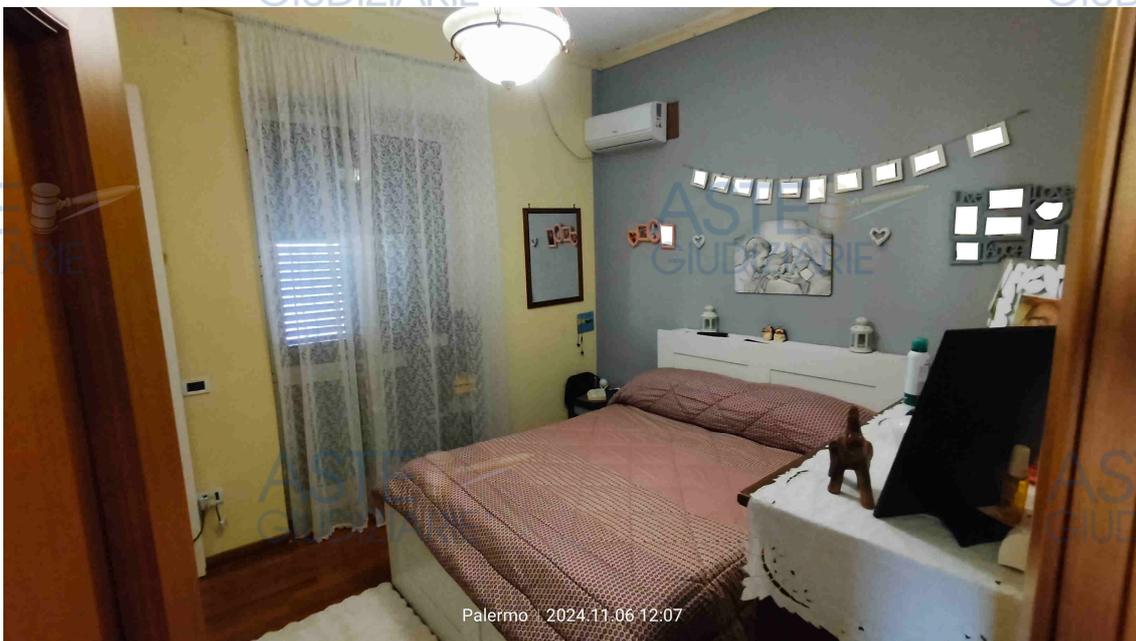
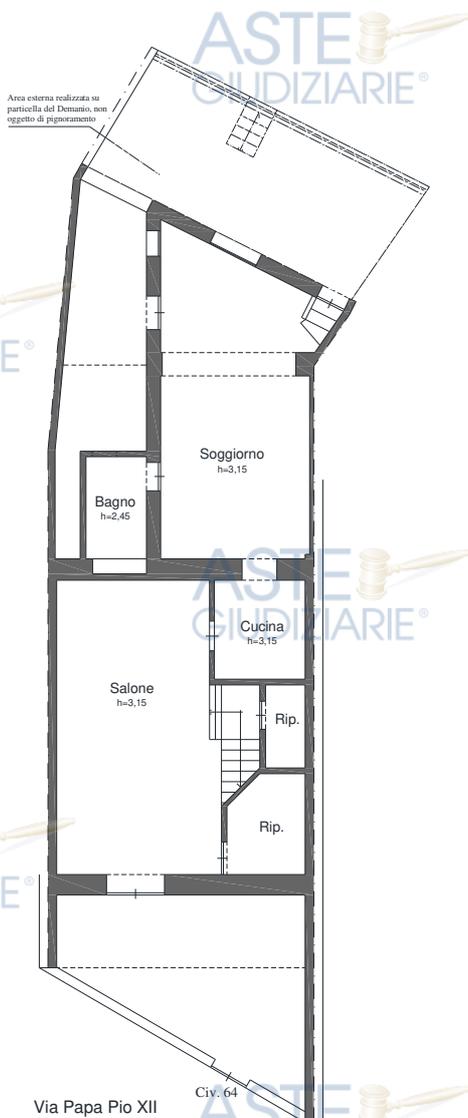


Foto n. 4 – Camera da letto matrimoniale

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi dell'immobile di piano terra e primo



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Nell'immobile risultano essere stati realizzati ulteriori abusi dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria prot. 6893/bis del 13/06/1986, abusi che risultano sanabili ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/01, per come meglio descritto nella risposta al successivo Quesito 6, pertanto, ai fini della determinazione delle superfici sia utile che commerciale, si terrà conto delle superfici attuali.

Superficie utile interna complessiva tra piano terra e piano primo: 126,08 m² al netto delle murature esterne ed interne.

Superficie commerciale: Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, **(All. 10.e)**, si è fatto riferimento a quanto riportato nel “*Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*”, redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia destinati ad uso residenziale sia destinati ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato. Nello specifico le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

- a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
 - 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale coperta calcolata tra piano terra e piano primo è pari a 169 m², arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- b) la somma delle quote percentuali delle superfici esterne, quali balconi, terrazze e similari, effettuato con i criteri seguenti:
qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 30%, fino ad una superficie pari a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per superfici eccedenti i 25 m²;

La superficie complessiva dei due spazi esterni (anteriore e posteriore) e dei due balconi di piano primo è pari a 49,99 m², che ridotta (al 30% sino a 25 m² e al 10% per la quota eccedente i 25 m²), risulta essere pari a complessivi 10,00 m² arrotondata, al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto, sulla base dei rilievi condotti è stato determinato che **la superficie commerciale complessiva tra piano terra e piano primo è pari a 179,00 m²** (arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98 e data dalla somma della superficie coperta utile lorda coperta pari a 169,00 m² a cui va sommata la superficie ridotta delle superfici esterne pari a 10,00 m²).

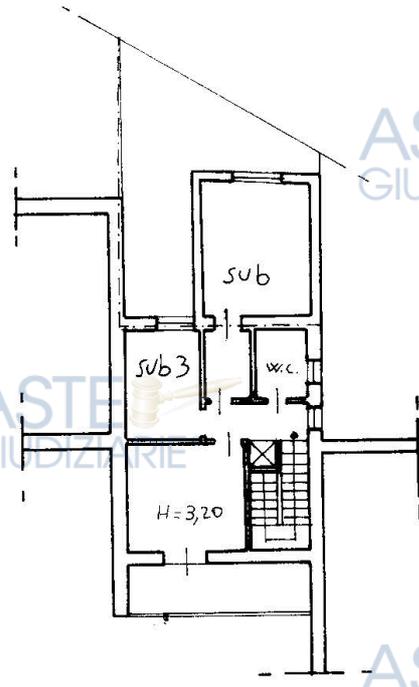
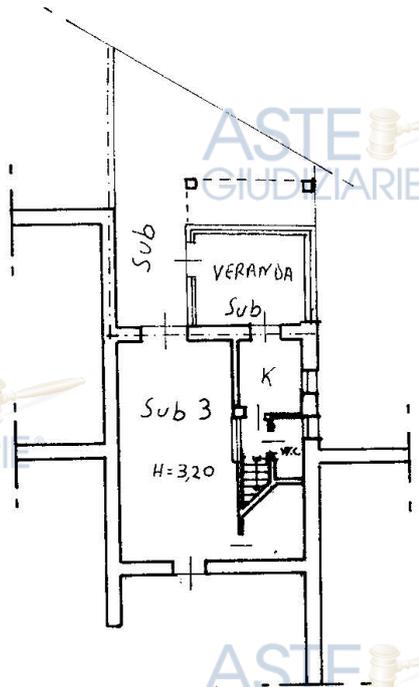
Altezza utile interna: Tutti i vani di piano terra presentano un'altezza di 3,15 mentre quelli di piano primo presentano un'altezza pari a 3,20 metri, ad eccezione dell'ultima camera da letto che presenta un'altezza pari a 2,90 metri.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 25, particella 1805, sub. 3 e 11, via Papa Pio XII n. 64, piano Terra e Primo, cat. A/4, vani catastali 7, superficie catastale totale 149 m² e superficie totale escluse le aree esterne 141 m², rendita catastale € 130,15. Le visure catastali attuale (**All. 02.a**) e storica (**All. 02.b**), risultano conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 29/11/2023, ed ambedue derivano dalla particella Terreni 1805 (**All. 02.c**).

Intestatari catastali dell'immobile: [Omissis] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

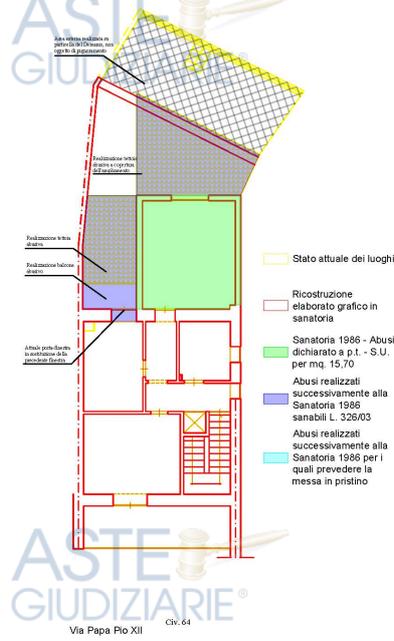
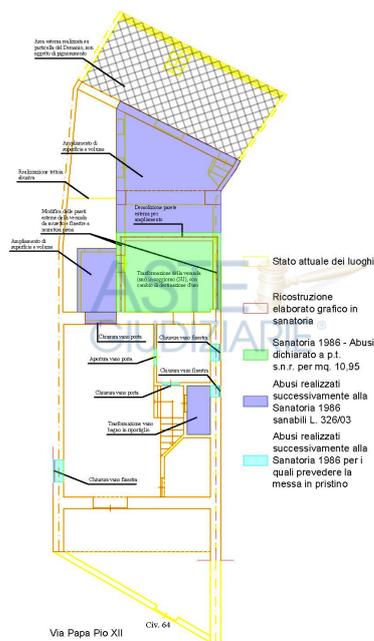
Planimetria catastale: Lo stato attuale dell'immobile di piano terra e primo risulta difforme rispetto a quanto riportato sia nella planimetria d'impianto del 01/12/1962 (**All. 02.h**), nella planimetria catastale registrata il 05/02/1990 (**All. 02.i**), a causa della realizzazione di alcuni abusi, per la maggior parte non sanabili, per la cui descrizione si rimanda alla risposta al Quesito 6. Pertanto, una volta demoliti gli abusi non sanabili con la riproposizione dello stato dei luoghi alla planimetria depositata in sanatoria, e regolarizzati quelli sanabili, per i quali si rimanda alla risposta al successivo Quesito n. 6, si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale attraverso apposita pratica DOCFA, per un costo presunto di € 850,00 inclusa IVA e cassa previdenziale.



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Estratto planimetria catastale del 1990 (All. 02.i)



Rilevo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità

riscontrate rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria in sanatoria (All. 10.c)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile, ubicato in **Via Papa Pio XII n. 64**, piano **terra e primo**, senza ascensore.

Composto a piano terra da salone, vano sotto scala, ripostiglio, cucina, bagno e soggiorno da cui si accede ad una piccola corte privata. Nel salone è presente la scala che porta al piano primo, che risulta composto da corridoio, bagno e tre camere da letto di cui una con balcone. Confinante a NORD con proprietà limitrofa appartenete allo stesso complesso, ad EST con la via Papa Pio XII, a SUD con proprietà limitrofa appartenete allo stesso complesso e ad OVEST con area demaniale (particelle 3150 e 3151).

Censito al C.F. al **folio 25, p.lla 1805, sub. 11 e 3**, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Il complesso di cui l'immobile è parte, edificato dallo IACP in forza della Legge di Costruzione del 02/07/1949 n. 408, risulta dotato del Certificato di abitabilità/agibilità, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad ampliamento e ad una diversa distribuzione interna, oggetto di Domanda di concessione in sanatoria prot. 6893/bis del 13/06/1986 da ultimare, e ad ulteriori abusi realizzati successivamente che risultano sanabili ai sensi dell'art. 46 comma 5, del D.P.R. 380/01 con costi complessivi (sanatoria ai sensi della L. 47/85 e nuova sanatoria ai sensi della L. 326/03) per la definizione delle sanatorie e la legittimazione del demanio civico pari ad € 33.657,92 inclusa IVA e cassa previdenziale, costi questi detratti dal prezzo di vendita. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire l'PAPE con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 127.750,00
(Centoventottomilatrecento/00 euro)

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

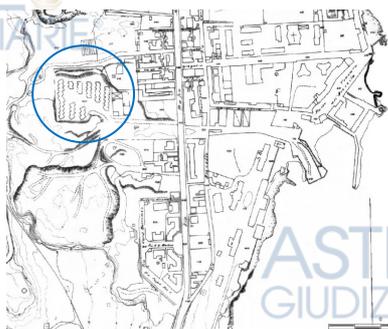
Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 13/12/2023 pertanto, di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (2003). Dalla lettura della relazione notarile a firma del Notaio [Omissis] del 03/01/2024, relativamente al bene oggetto di esecuzione, si rileva che lo stesso appartiene all'attuale esecutato in forza del seguente titolo.

Atto compravendita del 12/01/2001

Con atto notarile di Compravendita a firma del Notaio Dott. [Omissis] del 12/01/2001, repertorio n. 33784, trascritto a Palermo il 25/01/2001 ai nn. 3092/2176 (**All. 08**), il sig. [Omissis], attuale esecutato, acquistava la piena proprietà dell'immobile annotato al foglio 25 particella 1805 sub 3 graffate, foglio 25 particella 1805 sub 11, da potere del sig. [Omissis].

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

Il complesso di cui l'immobile è parte, è stato edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in forza della Legge di Costruzione del 02/07/1949 n. 408, con successivo rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità, come da attestato emesso dallo IACP con nota prot. 016345-USC del 19/11/2024 (**All. 06.b**). Riguardo alla data di realizzazione, si evidenzia che il complesso risulta già graficizzato nella tavola IRTA del 1956, come da stralcio di fianco allegato. Lo stesso IACP, con la medesima nota



Stralcio IRTA del 1956 comunicava che negli archivi non erano stati reperiti né i grafici di progetto né la planimetria catastale né la Concessione Edilizia, e pertanto ai fini della verifica della liceità dello stato attuale dei luoghi, si è tenuto conto della planimetria catastale (**All. 02.h**) compilata dallo stesso Istituto Autonomo Case Popolari e depositata in data 01/12/1962 e della planimetria catastale del 1990 (**All. 02.i**) presentata a seguito dell'istanza di Concessione in Sanatoria.

Verifica sulle difformità o modifiche presenti

Dalla lettura di pag. 6 dell'atto di compravendita del 12/01/2001 (**All. 08**) si evince che *“per le modifiche apportate all'immobile oggetto del presente è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Sindaco del Comune di Palermo, ai sensi della Legge 47/85, in data 13 giugno 1986, prot. n. 6893 e di aver pagato per intero le rate dell'oblazione relativa”*.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Palermo in data 20/11/2024, lo scrivente ha avuto modo di verificare che la sopra richiamata istanza di concessione in sanatoria trasmessa in data 20/03/1986 (trasmessa nei termini) ed assunta al prot. 6893/bis del 13/06/1986, presente agli atti dell'ufficio suddetto, risulta composta della seguente documentazione:

- Modelli 47/85-A (**All. 05.b**) e 47/85-R (**All. 05.c**) con progressivo 062345280/1, a nome del sig. [Omissis] del 13/06/1986 prot. 6893/bis;
- Ricevuta di versamento dell'oblazione, di cui risulta presente solo la prima rata (**All. 05.d**), mancando la seconda rata a saldo:
 - n. 049 del 27/03/1986 di £. 186.000 (1° rata);
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma del sig. [Omissis] del 27/03/1986, in cui lo stesso dichiarava di aver *“aver ampliato e sopraelevato per una superficie di mq. 22,27 circa e per una cubatura di mc. 66,81 circa, l'immobile sito in via Papa Pio XII n. 64 del Comune di Palermo e denunciato al N.C.E.U. alla partita 141824 foglio 25/D particella 1805/3, di proprietà dello stesso. Che detto ampliamento e sopraelevazione formano unica unità immobiliare con il preesistente immobile. Che i lavori sono stati ultimati nell'anno 1976 nel mese di novembre e che tutti i lavori sono completamente definiti.”* (**All. 05.e**);
- Relazione tecnica a firma del sig. [Omissis] (**All. 05.f**);
- Elaborato grafico a firma del Geom. [Omissis] (**All. 05.g**).

Dalla lettura dell'atto di compravendita (**All. 08**) si evince che allo stesso risultano allegati oltre al mod. 47/85-A, anche l'attestazione di versamento della prima rata dell'oblazione, e anche:

- Ricevuta di pagamento della seconda rata dell'oblazione compresa di interessi legali con bollettino postale n. 0047 del 02/08/2000 di £. 730.500;

- Ricevuta di pagamento degli oneri concessori, comprensivi di interessi legali con bollettino postale n. 0048 del 02/08/2000 di £. 485.000;

Dal raffronto tra la planimetria catastale d'impianto del 1962 (**All. 02.h**) e quella del 1990 (**All. 02.i**) depositata a seguito della presentazione dell'istanza di concessione in sanatoria, si evince che gli abusi oggetto di sanatoria consistono nella realizzazione a piano terra di una veranda con accesso dal vano cucina, nella chiusura di una finestra nel vano salone, nella modifica della parete tra il bagno ed il disimpegno e nell'ampliamento dell'immobile a piano primo attraverso la realizzazione di una camera. Tali abusi trovano parziale riscontro nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma del sig. [Omissis], precedente proprietario dell'immobile, del 27/03/1986 (nella dichiarazione non è citata la chiusura della finestra del salone e la modifica della parete a piano primo). Inoltre, l'attuale spazio esterno retrostante, di pertinenza dell'immobile, all'interno del quale è stato realizzato l'ampliamento, non risulta riportato nella planimetria catastale del 1962, ma risulta graficizzato in quella del 1990. Dalle verifiche presso il catasto si è riscontrato che tale spazio deriva dalla particella 4404 (vedi stralcio di mappa catastale - **All. 02.h**), in testa allo IACP ed oggi identificata quale ENTE URBANO (**All. 02.h**), per cui frazionata ed associata ai singoli immobili. Allo stato attuale la domanda di sanatoria in questione è in attesa di definizione, risultando però pagato per intero l'importo dell'oblazione autodeterminata comprensivo di interessi legali e l'importo degli oneri concessori autodeterminati comprensivi di interessi legali.

Verifica dell'istanza di concessione in sanatoria del 1986

L'area su cui insiste il complesso non è soggetta ai vincoli di cui all'art. 23 della L.R. 37/85, e il sig. [Omissis] era titolare alla presentazione dell'istanza in quanto allora proprietario dell'immobile, e pertanto non vi sono motivi ostativi al rilascio della Concessione in Sanatoria, previa integrazione di tutta la documentazione mancante.

La Sanatoria prot. 6893/BIS, è stata presentata ai sensi della L. 47/85, per la realizzazione a piano terra di un locale adibito veranda ampiamente vetrato per una superficie non residenziale opportunamente ridotta pari a 6,57 m² (percentuale di superficie da considerare al fine del conteggio degli oneri dovuti, per le superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori da computare al 60%, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre pari a $snr=10,95 \times 0,6=6,57$ m²) e a piano primo per la realizzazione di un locale adibito a

camera da letto con una superficie utile pari a 15,70 m², per complessivi 22,27 m² di superficie residenziale (comprensivi di m². 15,70 di superficie abitabile oltre il 60% di m². 10,95 di superficie non residenziale), ed un volume totale degli abusi autodichiarato di 66,81 m³ circa, indicando gli stessi abusi ricadenti nella *Tipologia 1*, con ultimazione delle opere indicata nel periodo dal 02/09/1967 al 29/01/1977 (nell'atto notorio del 27/03/1986 è stato indicato che i lavori sono stati eseguiti entro il mese di novembre del 1976), con oblazione a £. 25.000 m². (Ridotta a £. 16.700 in quanto dichiarata prima casa ed in assenza di convenzionamento) per un importo complessivo autodeterminato di £. 372.000 da pagare in due rate come evidenziato nei Mod. 47/85-R e 47/85-A, che risultano pagati con i seguenti bollettini:

- o n. 049 del 27/03/1986 di £. 186.000 (1° rata presente nel fascicolo di sanatoria);
- o n. 0047 del 02/08/2000 di £. 730.500 (2° rata + interessi legali non presente nel fascicolo di sanatoria, ma allegata all'atto di compravendita del 2001).

Dai rilievi eseguiti, lo scrivente non ha potuto appurato la s.n.r. della veranda di piano terra atteso che ad oggi non è più presente, mentre la superficie del locale di piano primo adibito a camera da letto piano primo è pari a m² 17,65 a cui va sommata la s.n.r. di piano terra autodeterminata pari a m² 6,57 (pari al 60% di 10,95 m²), per una superficie complessiva pari a m² 24,22, maggiore dei m² 22,27 autodeterminati. Pertanto, l'oblazione autodeterminata andrà ricalcolata per una superficie complessiva di m² 24,22, con importo pari a £. 16.700 con l'applicazione degli interessi di legge dalla data di presentazione dell'istanza di sanatoria sino ad aprile 2025 e con la rivalutazione monetaria delle somme già versate (Rivalutazione ISTAT per famiglie operai e impiegati dalla data di pagamento a febbraio 2025), da cui si ha:

| | | |
|---|--|-------------------|
| A. Oblazione autodeterminata | m ² 22,27 x £. 16.700 = | <u>£. 372.000</u> |
| TOTALE IN € | | €. 192,13 |
| B. Oblazione determinata dallo scrivente | m ² 24,22 x £. 16.700 = | <u>£. 404.474</u> |
| TOTALE IN € | | €. 208,90 |
| C. Calcolo rivalutazione ISTAT su in data 27/03/1986 | £. 186.000 = € 96,07 | €. 274,47 |
| oblazione già pagata (All. 16.b e c) | | |
| | in data 02/08/2000 £. 730.500 = € 377,28 | <u>€. 598,37</u> |
| TOTALE OBLAZIONE PAGATA E RIVALUTATA | | €. 872,84 |
| D. Oblazione determinata dallo scrivente (€ 208,90) con interessi legali dalla data del | | €. 848,87 |
| 20/03/1986 alla data del 10/04/2025 pagata (All. 16.d) | | |

Sulla scorta di quanto sopra l'oblazione pagata, opportunamente rivalutata, pari ad € 872,84 risulta maggiore dell'oblazione determinata dallo scrivente e comprensiva degli interessi di legge, pari ad € 848,87, da cui ne deriva la congruità delle oblazioni pagate.

Relativamente agli oneri concessori, sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione in quanto l'abuso, ultimato nel novembre del 1976 (come dichiarato nell'atto notorio), rientra nella seconda fascia (dal 2.9.1967 al 29.1.1977). Dalla lettura dell'atto di compravendita (**All. 08**) si evince che allo stesso risulta allegata la ricevuta di pagamento degli oneri concessori, comprensivi di interessi legali con bollettino postale n. 0048 del 02/08/2000 di L. 485.000, pari ad € 250,49, ricevuta che non risulta presente all'interno del fascicolo di sanatoria.

Il pagamento degli oneri, pari ad € 250,49 con la rivalutazione monetaria calcolata dal 02/08/2000 al febbraio 2025, risulta pari a complessivi **€ 397,28**.

Relativamente alla verifica sul pagamento degli oneri concessori, sulla scorta dei rilievi eseguiti, rifacendomi alla superficie dichiarata per la veranda di piano terra oggi non più presente, tenuto conto che secondo il PRG attuale l'area su cui insiste il fabbricato è identificata in zona "B4a", si ha:

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Abuso piano terra m^2 6,57 x 3,15 (altezza rilevata) | = | 20,70 m^3 |
| Abuso piano primo m^2 17,65 x 2,90 (altezza rilevata) | = | <u>51,19 m^3</u> |
| TOTALE | | 71,89 m^3 |

Da cui si ha che gli oneri di urbanizzazione saranno pari a:

$$\text{m}^3 71,89 \times \text{€}/\text{m}^3 6,24 = \text{€} 448,60$$

che con gli interessi legali calcolati sino ad oggi (10 aprile 2025) ammontano ad: **€ 1.822,80 (All. 16.a)**. Pertanto, atteso che gli oneri di urbanizzazione calcolati dallo scrivente ammontano ad € 1.822,80 mentre quelli attualmente pagati ammontano ad € 397,28, **si ha una differenza a saldo da versare pari ad € 1.425,52**.

Premesso che dalla lettura dell'atto di compravendita redatto dal notaio Antonio Marsala si rileva il pagamento della 2° rata di saldo dell'oblazione e della rata unica degli oneri di urbanizzazione, bollettini che l'attuale esecutato dovrà fornire in copia originale, ai fini del conseguimento della concessione in sanatoria, è necessario integrare la pratica con la seguente documentazione:

- Pagamento del saldo degli oneri concessori (urbanizzazione);
- Relazione fotografica;

- Certificato di idoneità sismica;
- Relazione fotografica;
- Perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016.

I costi necessari per definire l'istanza di sanatoria presentata sono i seguenti:

- Relativamente agli oneri concessori, pagamento del saldo pari ad **€ 1.425,52**;
- Onorario per spese tecniche del tecnico che dovrà redigere il certificato di idoneità sismica che viene stimato dallo scrivente in **€ 2.500,00** inclusa I.V.A. e cassa;
- Onorario per spese tecniche del tecnico che dovrà redigere la perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 ed integrare tutta la documentazione mancante, che viene stimato dallo scrivente in **€ 5.000,00** inclusa I.V.A. e cassa.

L'importo complessivo che ammonta presuntivamente ad € 8.925,52 arrotondato ad € 9.000,00, sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale di stima del bene pignorato.

Verifica della presenza di abusi realizzati successivamente alla presentazione dell'istanza di concessione in sanatoria del 1986

Relativamente all'immobile di piano terra e primo, dal raffronto tra la planimetria catastale del 1990 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Palermo (**All. 02.i**), l'elaborato grafico presente nel fascicolo di sanatoria del 1986 (**All. 05.g**) dallo scrivente ricostruito in apposito elaborato grafico (**All. 10.b**) e lo stato attuale dei luoghi rilevato dallo scrivente (**All. 10.a**), sono state riscontrate delle difformità, riportate in apposito elaborato grafico (**All. 10.c**), consistenti in:

Piano terra

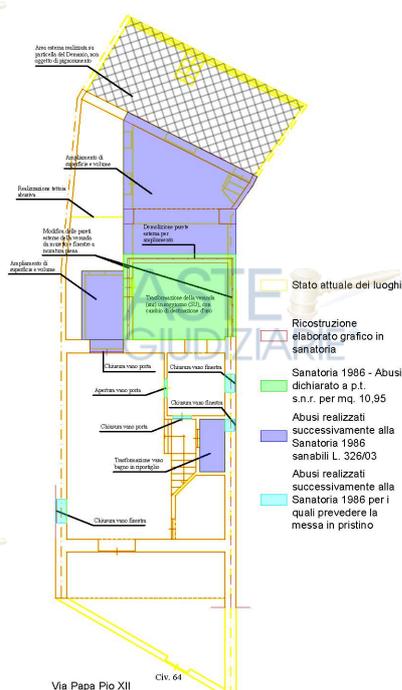
1. Trasformazione del precedente vano bagno in ripostiglio con chiusura della precedente finestra (in ciano nello schema sottostante);
2. Chiusura del precedente accesso al vano cucina dalla scala, con apertura di un nuovo accesso e chiusura del vano finestra (in ciano nello schema sottostante);
3. Demolizione del precedente muretto con vetrate a delimitazione della veranda con cambio di destinazione d'uso da veranda a soggiorno, con trasformazione della precedente superficie non residenziale in residenziale (in verde nello schema sottostante);

4. Ampliamento dell'immobile attraverso la realizzazione di un vano bagno e attraverso l'allargamento del vano soggiorno (in blu nello schema sottostante);

5. Realizzazione di una tettoia a parziale copertura della corte esterna.

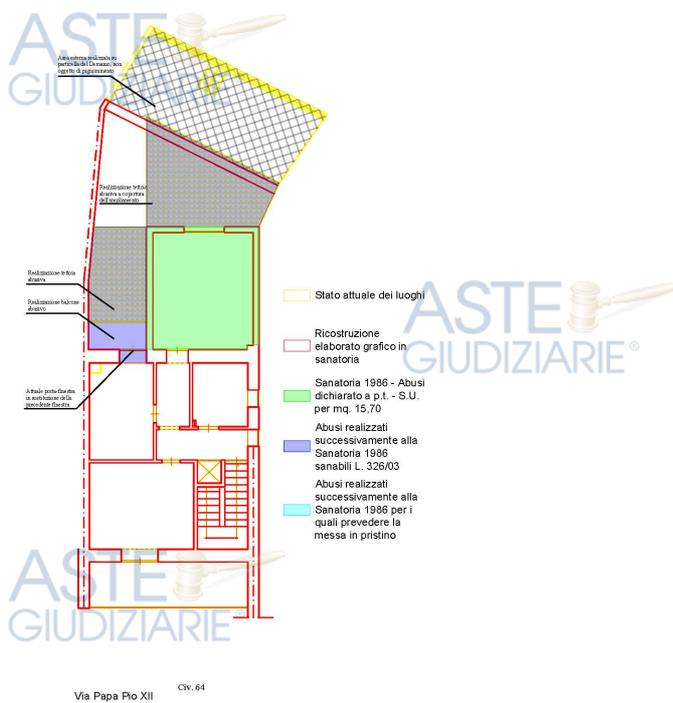
Piano primo

6. Realizzazione di un piccolo balcone con accesso dalla camera da letto singola (in blu nello schema riportato nella pagina precedente), con modifica della precedente finestra in porta finestra.



Abusi presenti a piano terra

Si evidenzia altresì, che attualmente dal vano soggiorno a mezzo di una piccola scala si accede a due spazi esterni, tra loro non complanari, collegati da una piccola scala, e separati da un muretto con ringhiera e cancello pedonale. Tali spazi esterni, non risultano rappresentati né nella planimetria catastale del 1990 (**All. 02.i**), né nel progetto allegato alla sanatoria (**All. 10.b**), ed inoltre dalla sovrapposizione tra lo stralcio di mappa catastale e la planimetria di piano terra, riportati in apposito elaborato grafico (**All. 10.d**) tali spazi esterni risultano ricadere all'interno delle particelle 3150 e 3151 in testa al Demanio dello Stato, come da visure storiche (**All. 02.d e 02.e**). Conseguentemente questi spazi esterni, per quanto occupati abusivamente, ed aventi oggi accesso esclusivo dall'immobile oggetto



Abusi presenti a piano primo

di esecuzione, ricadendo all'interno di terreni aventi propri identificativi catastali non oggetto di pignoramento, non saranno considerati nella procedura.

Liceità delle modifiche presenti

Ai fini della verifica riguardo l'eventuale liceità delle modifiche sopra riportate, lo scrivente in data 19/12/2024 ha presentato apposita istanza all'Ufficio SACE di Palermo **(All. 07.a)**, per verificare l'eventuale presenza di titoli edilizi per l'immobile *de quo* con riferimento all'attuale esecutato. A tale istanza l'ufficio rispondeva con mail del 24/01/2025, con la quale veniva trasmessa l'unica pratica da loro riscontrata (istanza prot. 3379 del 07/02/01 presentata dal [Omissis]), consistente in una relazione tecnica descrittiva resa ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, inerente al *“rifacimento dell'impianto idrico dei bagni e cucina con relativa ripavimentazione e ripiastrellatura delle pareti con ceramica, la ripavimentazione di tutto l'appartamento compresi gli spazi esterni di pertinenza e ristrutturazione della tettoia esterna.”* A tale comunicazione, l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo rispondeva con nota prot. 3086 del 16/03/01, con la quale si invitava il sig. [Omissis] a recarsi presso l'Ufficio tecnico al fine di fornire chiarimenti sulla istanza presentata, con particolare riguardo presumibilmente ai lavori di ristrutturazione della tettoia, atteso che la copia della relazione trasmessa dall'Ufficio reca tale richiesta evidenziata in giallo. In risposta a tale nota l'ufficio nulla ha trasmesso allo scrivente. Si rappresenta che l'oggetto dell'istanza non fa riferimento a nessuno degli abusi rilevati ad eccezione della tettoia per la quale il sig. [Omissis] non ha fornito i chiarimenti richiesti. Contestualmente, lo scrivente ha verificato che per gli abusi presenti non sono presenti istanze di condono a nome dell'attuale esecutato.



Stralcio Google Earth del 05/2003

Pertanto, ai fini della determinazione dell'epoca di realizzazione degli ampliamenti sopra elencati, lo scrivente ha effettuato una ricerca con Google Earth, verificando che a maggio del 2003, come da stralcio di fianco riportato, la copertura dell'ampliamento del soggiorno di piano terra risultava presente.

Verifica circa la sanabilità degli abusi sopra riportati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001

L'art. 36 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, definito "Accertamento di Conformità" dispone che "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda". Con sentenza n. 232 del 26/09/2017, la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali alcuni commi dell'art. 14, ed in particolare il comma 1 ed il comma 3, ripristinando il principio della doppia conformità dell'abuso (che deve risultare conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, sia alla normativa vigente al momento della realizzazione dell'abuso) ed eliminando il principio del silenzio assenso. L'attuale stato dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria allegata all'istanza di sanatoria, a causa degli abusi sopra descritti, che verosimilmente sono stati realizzati tra il 12/01/2001 data di acquisto dell'immobile (nella descrizione dell'immobile gli abusi rilevati non vengono dichiarati) ed il maggio 2003 (data del volo di Google Earth di cui nella pagina precedente è stato riportato uno stralcio), periodo in cui vigeva ancora il PRG del 1962.



**Stralcio tav. 5006 del P.R.G.
del 1962**

Il complesso di cui l'immobile è parte risulta individuato nella tavola 5006 del P.R.G. del 1962 (PRG aggiornato con i provvedimenti del d.p.r.s. n 110/a del 28/06/1962 e con le successive varianti fino a giugno 1984) in zona omogenea "R12" di espansione con densità edilizia urbana sino a 1,5 mc/m² normata dall'art. 19 delle N.T.A.

Atteso che lo IACP non è stato in grado di fornire copia né della Concessione Edilizia né dei relativi elaborati grafici, non risulta possibile verificare se all'atto della realizzazione del complesso n. 40, sia stata saturata o meno tutta la cubatura disponibile e pertanto, non si è in grado di determinare la sanabilità degli abusi che hanno comportato un aumento della volumetria ai sensi **dell'art. 36 del DPR 380/01, che pertanto risulta inapplicabile.**

Verifica delle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01

Considerato che le ragioni del credito (Contratto di mutuo fondiario del 04/12/2000) sono antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima sanatoria del 2003, il futuro aggiudicatario potrà

avvalersi di quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01. Gli abusi, come evidenziato precedentemente, sono stati eseguiti in un arco di tempo che va verosimilmente dal 12/01/2001 data di acquisto dell'immobile (nella descrizione dell'immobile gli abusi rilevati non vengono dichiarati) ed il maggio 2003 (data del volo di Google Earth di cui nella pagina precedente è stato riportato uno stralcio), e pertanto risultano sanabili ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della L. 326/2003, recepito in Sicilia dalla L.R. n. 15 del 5 novembre 2004, che indica la data del 31 marzo 2003 quale data entro la quale le opere abusive devono essere state ultimate. Pertanto, l'aggiudicatario, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Regolarizzazione degli abusi presenti ai sensi della L. 326/03

Tutti gli abusi riportati nel precedente elenco e suddivisi tra piano terra (punti da n. 1 a n 5 nel precedente elenco) e a piano primo (punto n. 6 nel precedente elenco), essendo stati realizzati prima del 31 marzo 2003 risultano sanabili, ad eccezione della chiusura di alcune finestre che incidono sui requisiti igienico sanitari. In particolare, la chiusura delle finestre precedentemente presenti nel salone, nell'ex bagno oggi ripostiglio e nella cucina, incidono sul rapporto aeroilluminante (rapporto di 1/8 tra la superficie de vano e la superficie della finestra) dei singoli vani prodromico al rilascio dell'abitabilità. Pertanto, atteso che la superficie finestrata attuale del salone non soddisfa i requisiti richiesti, così come per i vani cucina e ripostiglio (attualmente privi di finestra) ne deriva che tali finestre andranno ripristinate, **i cui costi di messa in pristino vengono calcolati approssimativamente in € 6.200,00 I.V.A inclusa.**

Calcolo oblazioni

Gli abusi presenti e riportati nel precedente elenco rientrano tra quelli sanabili ai sensi della Tabella C allegata alla L. 326/03, e andranno calcolati in funzione della tipologia di abuso, secondo lo schema seguente:

| Tipologia Abuso | Oblazione €/m ² | Elenco degli abusi |
|-----------------|-------------------------------|--------------------|
|-----------------|-------------------------------|--------------------|

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| <p>1 Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici</p> | <p>€ 100,00</p> | <p>3 Demolizione del precedente muretto con vetrate a delimitazione della veranda con cambio di destinazione d'uso da veranda a soggiorno, con trasformazione della precedente superficie non residenziale in residenziale; 4 Ampliamento dell'immobile attraverso la realizzazione di un vano bagno e attraverso l'allargamento del vano soggiorno; 6 Realizzazione di un piccolo balcone con accesso dalla camera da letto singola;</p> |
| <p>2 Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento</p> | <p>€ 80,00</p> | <p>1 Trasformazione del precedente vano bagno in ripostiglio; 5 Realizzazione di una tettoia a parziale copertura della corte esterna;</p> |
| <p>6 Opere [...] opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e di volume</p> | <p>€ 516,00 Una tantum</p> | <p>2 Chiusura del precedente accesso al vano cucina dalla scala, con apertura di un nuovo accesso; 6 Modifica della precedente finestra in porta finestra a piano primo</p> |

Tipologia 1

| Abuso | Superficie m ² | €/m ² | Oblazione |
|--|---------------------------|------------------|-------------------|
| Cambio di destinazione d'uso della precedente veranda ed ampliamento | 32,15 | 100 | = € 3.215,00 |
| Realizzazione vano bagno | 3,75 | 100 | = € 375,00 |
| Realizzazione balcone a piano primo | 2,45 | 100 | = € 245,00 |
| TOTALE | | | € 3.835,00 |

Tipologia 2

| Abuso | Superficie m ² | €/m ² | Oblazione |
|---|---------------------------|------------------|-------------------|
| Cambio di destinazione d'uso del precedente vano bagno in ripostiglio | 2,00 | 80 | = € 160,00 |
| Realizzazione tettoia | 10,55 | 80 | = € 844,00 |
| TOTALE | | | € 1.004,00 |

Tipologia 6

| Abuso | Pagamento a forfait | = | Oblazione |
|--|---------------------|---|-------------------|
| Chiusura del precedente accesso al vano cucina dalla scala, con apertura di un nuovo accesso | € 516,00 | = | € 516,00 |
| Modifica della precedente finestra in porta finestra a piano primo | | | |
| TOTALE | | | <u>€ 516,00</u> |
| TOTALE OBLAZIONI (3.835,00+1.004,00+516,00) | | | <u>€ 5.355,00</u> |

ASTE
GIUDIZIARIE® *Calcolo oneri concessori*

Gli oneri concessori dovuti ai sensi della L.R. 37/85, L. 724/1994 e L.326/03 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'art. 17 della L.R. 04/03 sono così determinati:

- oneri di urbanizzazione € 1.348,17 (€/m³ 14,71 × m³ 91,65)
 - contributo in base al costo di costruzione con i seguenti coefficienti:
- ⇒ Prima dell'abuso: S.U. = 94,47 m²; S.N.R. = 69,18 m²; I1+I2+I3 = 20,00; Costo maggiorato €/m² 191,50; Coeff. riduzione = 5,00 + 0,00 + 1,50 = 6,50%
- ⇒ Dopo l'abuso: S.U. = 126,08 m²; S.N.R. = 49,36 m²; I1+I2+I3 = 25,00; Costo maggiorato €/m² 191,50; Coeff. riduzione = 5,00 + 0,00 + 1,50 = 6,50%
- | | |
|--|-----------------|
| contrib. in base al costo di costruzione prima dell'abuso (All. 17.a) | = € 1.471,80 |
| contrib. in base al costo di costruzione dopo l'abuso (All. 17.b) | = € 1.685,22 |
| differenza | <u>€ 213,42</u> |

e che, pertanto, ammontano complessivamente a:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| oneri di urbanizzazione | € 1.348,17 |
| costo di costruzione | € 213,42 |
| sommano | <u>€ 1.561,59</u> |

A tali costi andranno sommati € 10.000,00 IVA e cassa inclusi per la presentazione della pratica di Concessione in Sanatoria, con predisposizione di tutta la documentazione prevista dall'art. 26 della L.R. 37/85, inclusa la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 recepito dall'art. 1 della L.R. 16/20216 e art. 19 della L. 241/90, da cui i costi complessivi per la regolarizzazione degli abusi realizzati successivamente all'istanza di sanatoria del 1986, che verranno decurtati dal prezzo di vendita, saranno complessivamente pari a:

| | |
|---------------------------|--------------------|
| • Oblazione | € 5.355,00 |
| • Oneri di urbanizzazione | € 1.348,17 |
| • Costo di Costruzione | € 213,42 |
| • Onorari tecnici | € 10.000,00 |
| TOTALE | € 16.916,59 |

L'importo complessivo che ammonta presuntivamente ad € 16.916,59 arrotondato ad € 17.000,00, sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale di stima del bene pignorato.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra Ciulla Anna, madre del debitore, dalla sig.ra [Omissis], sorella del debitore, dal sig. [Omissis], fratello del debitore, dal sig. [Omissis], cognato del debitore e da [Omissis], sorella del debitore, quali conduttori in forza di contratto di comodato ad uso gratuito stipulato in data 06/12/2010, con scadenza al 05/12/2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 14/01/2011 al n. 352 serie 3T, e già agli atti di causa quale allegato n. 5 della relazione di primo accesso depositata dal Custode in data 07/11/2024. Tale contratto risulta non opponibile alla procedura.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla lettura della certificazione notarile agli atti di causa, si evince che:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, attraverso la conclusione della sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85, con un costo presunto pari a circa **euro 9.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica degli abusi realizzati successivamente al a data di presentazione della sanatoria di cui al punto precedente, attraverso la

presentazione di istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 326/03, con un costo presunto pari a circa **euro 17.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;

- costi di messa in pristino delle finestre attualmente murate vengono calcolati approssimativamente in **€ 6.200,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 850,00** come determinato in risposta al quesito 3;
- costi per la legittimazione dal demanio civico di Palermo denominato "Monte Pellegrino e Falde" pari ad € 607,92, come determinato in risposta al quesito 10.

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 dallo scrivente esperto in data **27/03/2025 (All. 15)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE nn. 46670/6573 del 05/12/2000 derivante da Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di Mutuo del 04/12/2000 repertorio n. 33633 Notaio [Omissis], Sede Palermo, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A, Sede Roma, contro [Omissis] , [Omissis] e [Omissis] quale debitore non datore di ipoteca, per un capitale di £. 150.000.000 ed un totale di £. 300.000.000 della durata di 15 anni, gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 25, particella 1805, subalterno 3 graffate foglio 25, particella 1805, Subalterno 11;
A margine della superiore iscrizione risultano, una Annotazione ad Iscrizione N. 7226 del 30/11/2001 derivante da quietanza e conferma e una Ipoteca in Rinnovazione nn. 48174/4737 del 23/11/2020 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 04/12/2000 Notaio [Omissis], sede Palermo, repertorio n. 33633;
- ISCRIZIONE nn. 38455/3529 del 31/08/2012 derivante da Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 06/03/2012 repertorio n. 242/2012 emesso da

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO Sede PALERMO, a favore di BANCA SELLA SPA Sede BIELLA contro [Omissis] Nato il 05/11/1977 a PALERMO per un capitale di € 65.771,41 ed un totale di € 100.000,00 gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 25, particella 1805, subalterno 3 graffate foglio 25, particella 1805, Subalterno 11;

- TRASCRIZIONE del 23/01/2013 Registro Particolare n. 4009 e Registro Generale n. 3372, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 20/12/2012 repertorio nn. 4676/2012 emesso da Ufficiale Giudiziario di Palermo, a favore di BANCA SELLA SPA Sede BIELLA, contro [Omissis] gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 25, particella 1805, subalterno 3 graffate foglio 25, particella 1805, Subalterno 11;
- TRASCRIZIONE del 09/10/2014 Registro Particolare n. 40912 e Registro Generale n. 31882 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 26/08/2014 repertorio n. 3743 emesso dal Tribunale di Palermo, a favore di BMW BANK GMBH con sede a SAN DONATO MILANESE (MI), contro [Omissis] gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 25, particella 1805, subalterno 3 graffate foglio 25, particella 1805, Subalterno 11;
- ISCRIZIONE nn. 33109/4482 del 30/08/2018 derivante da Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo del 27/08/2018 repertorio n. 1929/2017 emesso da Riscossione Sicilia sede di Palermo, a favore di Riscossione Sicilia SPA, contro [Omissis] per un capitale di € 154.581,50 ed un totale di € 309.163,00 gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 25, particella 1805, subalterno 3 graffate foglio 25, particella 1805, Subalterno 11;
- ISCRIZIONE nn. 33110/4483 del 30/08/2018 derivante da Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo del 27/08/2018 repertorio n. 1930/2017 emesso da Riscossione Sicilia sede di Palermo, a favore di Riscossione Sicilia SPA, contro [Omissis] per un capitale di € 759.267, 16 ed un totale di € 1.518.534,32 gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 25, particella 1805, subalterno 3 graffate foglio 25, particella 1805, Subalterno 11;
- ISCRIZIONE nn. 48174/4737 del 23/11/2020 derivante da Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo

del 04/12/2000 repertorio n. 33633, Notaio Marsala Antonio sede Palermo, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., contro [Omissis] , [Omissis] e [Omissis] quale debitore non datore di ipoteca per un capitale di € 77.468,53 d un totale di € 154.937,06 gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 25, particella 1805, subalterno 3 graffate foglio 25, particella 1805, Subalterno 11. In rettifica alla formalità del 05/12/2000 nn. 46670/6573 derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo;

- TRASCRIZIONE nn. 60832/47300 del 13/12/2023 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 29/11/2023 repertorio n. 6363 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Palermo, a favore di PRISMA SPV S.R.L., contro [Omissis] gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 25, particella 1805, subalterno 3 graffate foglio 25, particella 1805, Subalterno 11.

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

Nel merito in data **09/12/2024 (All. 12.a)** veniva presentata apposita istanza presso l'Agenzia del Demanio, a cui faceva seguito la nota del 28/02/2025 (**All. 12.b**), con cui l'Ufficio del Demanio, in riferimento all'immobile sito in Palermo in via Papa Pio XII n. 64, piano terra e primo, censito al NCEU al foglio 25, particella 11 comunicava che il cespite non risultava gravato da diritti reali in favore dello stato.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Nel merito in data **09/12/2024 (All. 11.a)** veniva presentata apposita istanza presso l'Ufficio Usi Civici di Palermo, a cui faceva seguito la nota prot. 101855 del 25/10/2025 (**All. 11.b**), con cui l'Ufficio del Demanio Trazzerale e Usi Civici di Palermo, in riferimento all'immobile sito in Palermo in via Papa Pio XII n. 64, piano terra e primo, censito al NCEU al foglio 25, particella 3 e 11 comunicava che l'immobile ricade nel demanio civico di Palermo denominato "Monte Pellegrino e Falde", specificando che agli atti dell'Ufficio

non risultava presentata alcuna richiesta di legittimazione. Sempre nella nota veniva indicato che *“Per la legittimazione dei diritti in argomento, dovrà essere presentata apposita richiesta da parte del soggetto avente titolo, redatta sulla base del modello disponibile nel sito istituzionale di questo Commissariato. L’ordinanza commissariale di legittimazione che verrà, quindi, adottata prevederà l’imposizione a favore del Comune di Palermo di un canone determinato ai sensi della normativa vigente, che per l’anno in corso, è di circa € 4,08 per metro quadrato di superficie catastale.”*

Nello specifico, atteso che nella visura catastale storica (**All. 02.a**) è riportata una superficie catastale totale pari a 149 m², si ha che il costo per la legittimazione dell’immobile **sarà pari a 149 m² x € 4,08 = € 607,92, costo che sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale di stima del bene pignorato.**

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

Non esiste un condominio costituito, così come dichiarato dall’esecutato in sede di sopralluogo (vedi verbale di primo accesso del Custode).

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

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima lo scrivente, attesa la quantità di dati disponibili, ha preferito adottare il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l’inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto esperto stimatore ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2024;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari on-line ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it;
- 4) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2024.

Per l'indagine di mercato lo scrivente ha adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il *valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

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 **179 m²** così calcolati:

| TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE | | | |
|--|-----------------------|---|---------------------------------|
| (arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98)) | | | |
| Destinazione | Superfici | Coefficiente di omogeneizzazione | Superficie omogeneizzata |
| Appartamento | 169,00 m ² | 100% | 169,00 m ² |
| Superfici esterne quali balconi (fino ad una superficie pari a 25 m ²) | 25,00 m ² | 30% | 7,50 m ² |
| Superfici esterne quali balconi (per la superficie eccedente i 25 m ²) | 24,99 m ² | 10% | 2,49 m ² |
| | | Superficie complessiva | 179,00 m² |

Determinazione della scala dei prezzi noti

Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona in cui è ubicato il fabbricato per immobili adibiti ad abitazione di tipo popolare (A/4), desunti dalle banche dati di cui al superiore elenco, nonché i valori medi desunti dalle agenzie on-line:

| Valutazioni | Valore Minimo | Valore Medio | Valore Massimo |
|---|---------------|--------------|----------------|
| Agenzia del Territorio (OMI) 2° semestre 2024 | € 810,00 | € 1.005,00 | € 1.200,00 |
| Borsino Immobiliare 2024 | € 794,00 | € 930,50 | € 1.067,00 |
| Valori agenzie immobiliari on-line | € 1.163,00 | € 1.240,00 | € 1.300,00 |
| Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2024 | n. a | 900,00 | n. a |

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili simili, sono in media variabili tra un minimo di 810,00 ed un massimo di 1.300,00 €/m². Per il bene oggetto della presente stima, in considerazione della sua posizione e delle condizioni di manutenzione, si ritiene congruo applicare il valore unitario massimo pari a 1.000,00 €/m², che viene deprezzato/apprezzato attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, per uniformarlo alla sua condizione attuale. Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari a 179,00 m², si ha che il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 179.000,00 (m² 179,00 x €/m² 1.000,00).

Detto importo viene parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

| | | |
|---|--|-------------|
| Stato Locativo: | Abitazione libera (contratto non opponibile alla procedura) | 1,10 |
| Piano: | Piano terra e primo con giardino (spazi esterni) | 0,90 |
| Stato di conservazione: | Buono stato | 1,00 |
| Luminosità: | Mediamente Luminoso (Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno) | 1,00 |
| Esposizione e vista | Mista | 1,00 |
| Edificio: | Realizzato da oltre 40 anni ed in normale stato di conservazione | 1,00 |
| Riscaldamento: | Assente | 0,95 |
| Coefficiente di merito/demerito da applicare | | 0,94 |

per effetto dei quali si ha che **il più probabile valore di stima dell'immobile**, valutato con il metodo di Stima Sintetica, risulta pari a € 179.000,00 x 0,94 = **€ 168.349,50**.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica (sanatoria ai sensi della L. 47/85) pari ad € 9.000,00 circa;
- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica (sanatoria ai sensi della L. 326/03) pari ad € 17.000,00 circa;
- Costi messa in pristino finestre pari ad € 6.200,00 circa;
- Costi per regolarizzazione catastale: € 850,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- costi per la legittimazione dal demanio civico di Palermo denominato "Monte Pellegrino e Falde" pari a circa € 607,92

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 33.857,92**

$V = € 168.349,50 - € 33.857,92 = € 134.491,58$.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 134.500,00 in c.t. (centotrentaquattromilacinquecento/00 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:

$€ 134.500,00 - 5\% \text{ di } € 134.500,00 = € 127.775,00$ che si arrotondano in **€ 127.750,00**.

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

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 06/11/2024;
2. DOCUMENTAZIONI CATASTALI:
 - a) VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'IMMOBILE;
 - b) VISURA CATASTALE STORICA DELL'IMMOBILE;
 - c) VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 1805;
 - d) VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 3150;
 - e) VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 3151;
 - f) VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 4404;
 - g) STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FABBRICATI CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO;
 - h) PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO DEL 1962 IACP;
 - i) PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1990;
3. STRALCIO STIMATRIX FORMAPS;
4. VERIFICA PRESENZA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
5. RICHIESTA ACCESSO ATTI PRATICA CONDONO:
 - a) PROTOCOLLO RICHIESTA ACCESSO ATTI;
 - b) MOD. 47/85-A;
 - c) MOD. 47/85-R;
 - d) PAGAMENTO OBLAZIONE;
 - e) ATTO NOTORIO EPOCA ABUSO;
 - f) RELAZIONE TECNICA;
 - g) ELABORATO GRAFICO
6. RICHIESTA ACCESSO ATTI IACP:
 - a) PROTOCOLLO RICHIESTA ACCESSO ATTI;
 - b) ATTESTATO DI ABITABILITÀ;
7. RICHIESTA ACCESSO ATTI SACE:
 - a) PROTOCOLLO RICHIESTA ACCESSO ATTI;
 - b) RISPOSTA SACE;
 - c) RICHIESTA CHIARIMENTI;
 - d) ISTANZA ART. 9;
8. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12/01/2001;

9. **RELAZIONE FOTOGRAFICA;**
10. **PLANIMETRIE DI RILIEVO:**
 - a) **PLANIMETRIA DI RILIEVO IMMOBILE;**
 - b) **RICOSTRUZIONE PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA SANATORIA;**
 - c) **SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIA DI RILIEVO E PLANIMETRIA IN SANATORIA
CON INDICAZIONE DEGLI ULTERIORI ABUSI REALIZZATI;**
 - d) **SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIA DI RILIEVO E STRALCIO DI MAPPA
CATASTALE;**
 - e) **RICOSTRUZIONE PLANIMETRIA PER LA VENDITA;**
11. **RICHIESTA PRESENZA DI USI CIVICI**
 - a) **RICHIESTA DI INFORMAZIONI;**
 - b) **RISPOSTA UFFICIO USI CIVICI;**
12. **RICHIESTA PRESENZA DEMANIO:**
 - a) **RICHIESTA DI INFORMAZIONI DEMANIO;**
 - b) **RISPOSTA UFFICIO DEMANIO;**
13. **CONTRATTO DI COMODATO IMMOBILE AD USO ABITATIVO;**
14. **COMPARAZIONE TRA FOTO AEREA GOOGLE MAPS E STRALCIO DI MAPPA
CATASTALE;**
15. **ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 27/03/2025;**
16. **VERIFICA SANATORIA PROT. 6893/BIS DEL 13/06/1986:**
 - a) **INTERESSI LEGALI ONERI CONCESSORI;**
 - b) **RIVALUTAZIONE 1° RATA OBLAZIONE PAGATA;**
 - c) **RIVALUTAZIONE 2° RATA OBLAZIONE PAGATA;**
 - d) **INTERESSI LEGALI SULL'OBLAZIONE DETERMINATA DAL TECNICO;**
17. **REGOLARIZZAZIONE ABUSI AI SENSI DELLA L. 326/03:**
 - a) **MODELLO CALCOLO ONERI CONCESSORI ANTE ABUSO;**
 - b) **MODELLO CALCOLO ONERI CONCESSORI POST ABUSO;**
18. **ATTESTAZIONI DI TRASMISSIONE DELLA PERIZIA ALLE PARTI.**

Palermo, data 14/04/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Giovanni Vella