

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 72/2023**

**PROMOSSA DA**

**CELIO SPV S.R.L.**

(rappresentata dall' Avv. Mario Volante)

**CONTRO**



**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione**

**Immobiliare R. Es. n. 72/2023**

**LOTTO n. 1**

*Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carrabia n. 14 censito al*

*N.C.E.U. al foglio 61 p.lla 1017 sub 3 di piano S1 - Cat. C/6*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Modica Gigi Omar

**Esperto Estimatore:** Ing. Salvatore Agrusa

## SOMMARIO

PREMESSA.....	3
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	7
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	10
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	17
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	19
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	19
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	20
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	24
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	24
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale... ..	25
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	25
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	25
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni. ....	26
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	32
CONCLUSIONI .....	32



**ALLEGATI:**

A.01 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.02 Assi viari e foto aerea;

A.03 Elaborato grafico;

A.04 Dossier fotografico;

A.05 Documentazione urbanistica SUE;

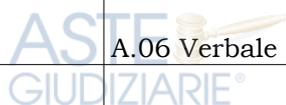
A.06 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.07 Oneri Condominiali;

A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.09 Quotazioni Borsino immobiliare;

A.10 Schema di valutazione.



**PREMESSA.**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 72/2023 PROMOSSA** dalla società **CELIO**

**SPV S.R.L** con sede legale in Via Piemonte n. 18, 00196 Roma, C.F.

15796571006, per essa, quale mandataria Special Gardant S.p.A., con sede

in Roma, via Piemonte n. 38 P.IVA 15430061000 - C.F. 15759561002 rap-

presentata e difesa dall' Avv. Mario Volante **CONTRO**



A seguito dei titoli esecutivi posseduti, nello specifico:

- Contratto di Mutuo Fondiario del 01.8.1980 rogato dal Not. Francesco Chiazzese, Notaio in Palermo, Rep. n. 53130 , successivo atto di erogazione finale e quietanza rogato dal Not. Chiazzese il 21.12.1981 Rep. n. 55257 spedito in formula esecutiva il 03.10.2022, garantito dall'ipoteca iscritta il 02.08.1980 ai nn. 2265/27933, rinnovata il 01/07/2000 ai nn. 3791/25555 e successivamente rinnovata il 30.06.2020 ai nn. 2476/25683;
- Contratto di Mutuo Fondiario del 31.07.1984 rogato dal Not. Francesco Chiazzese, Notaio in Palermo, Rep. n. 60167 , successivo atto di erogazione finale e quietanza rogato dal Not. Chiazzese il 27.12.1984 Rep. n. 608000 spedito in formula esecutiva il 03.10.2022, garantito dall'ipoteca iscritta il 01.08.1984 ai nn. 3045/31778, rinnovata il 29.07.2004 ai nn. 10071/37855.

alla parte esecutata venne notificato **l'atto di precetto** in data **19.12.2022**

intimando il pagamento della somma complessiva di 542.064,47 €, oltre

spese e compensi dell'atto, nonché gli interessi convenzionali maturati e ma-

turandi sino al soddisfo entro giorni 10 dalla notifica del precetto.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **07.02.2023**

**l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrar-

re, a garanzia del credito i seguenti beni:

**IMMOBILI 1**

1. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61*

*p.lla 1017 sub 10, Cat. C/6 Classe 1 di 15 mq., rendita Euro 13,94;*

2. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61*

*p.lla 1017 sub 11, Cat. C/6 Classe 1 di 15 mq., rendita Euro 13,94;*

3. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61*

*p.lla 1017 sub 12, Cat. C/6 Classe 1 di 31 mq., rendita Euro 28,82;*

4. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61*

*p.lla 1017 sub 13, Cat. C/6 Classe 1 di 35 mq., rendita Euro 32,54;*

5. *Magazzino/Deposito in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censito all'NCEU al*

*fg. 61 p.lla 1017 sub 14, Cat. C/2 Classe 5 di 7 mq., rendita Euro 7,23;*

6. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61*

*p.lla 1017 sub 15, Cat. C/6 Classe 1 di 26 mq., rendita Euro 24,17;*

7. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61*

*p.lla 1017 sub 16, Cat. C/6 Classe 1 di 27 mq., rendita Euro 25,10;*

8. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61*

*p.lla 1017 sub 17, Cat. C/6 Classe 1 di 23 mq., rendita Euro 21,38;*

9. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61*

p.lla 1017 sub 18, Cat. C/6 Classe 1 di 224 mq., rendita Euro 208,24;

**10. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al**

**fg. 61 p.lla 1017 sub 3, Cat. C/6 Classe 1 di 19 mq, rendita Euro**

**17,66;**

11. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61

p.lla 1017 sub 4, Cat. C/6 Classe 1 di 18 mq., rendita Euro 16,73;

12. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61

p.lla 1017 sub 5, Cat. C/6 Classe 1 di 18 mq., rendita Euro 16,73;

13. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61

p.lla 1017 sub 6, Cat. C/6 Classe 1 di 21 mq., rendita Euro 19,52;

14. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61

p.lla 1017 sub 7, Cat. C/6 Classe 1 di 21 mq., rendita Euro 19,52;

15. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61

p.lla 1017 sub 8, Cat. C/6 Classe 1 di 19 mq., rendita Euro 17,66;

16. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61

p.lla 1017 sub 9, Cat. C/6 Classe 1 di 27 mq., rendita Euro 25,10.

### **IMMOBILI 2**

17. Magazzino/Deposito in Via Carmelo Lazzaro n. 5 al piano S1, censito

all'NCEU al fg. 61 p.lla 1606 sub 1, graffato con fg. 61 p.lla 1606 sub 2,

Cat. C/2 Classe 1 di 1993 mq., rendita Euro 1.029,30.

### **IMMOBILI 3**

18. Abitazione in Via Carrabia n. 10 al piano T., censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

141, Cat. A/6 **[Abitazioni di tipo rurale]** Classe 7 di 1,5 vani, rendita

Euro 48,03; Area Urbana in Via Carrabia n. 16 al piano T., censita

all'NCEU al fg. 61 p.lla 507, Cat. F/1 **[Area urbana]** di mq.196. **[ Le unità**

**immobiliari ad oggi risultano “soppresse e demolite” in quanto inglobate nel complesso edilizio identificato con la p.lla 1017]**

**IMMOBILI 4**

19. Abitazione in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano T., censita all'NCEU al fg.

61 p.lla 1604 sub 1, Cat. A/2 Classe 6 di 7,5 vani, rendita Euro 484,18;2-

Ufficio in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano T., censito all'NCEU al fg. 61

p.lla 1604 sub 2, graffato con fg. 61 p.lla 1605, Cat. A/10 Classe 2 di 2,5

vani, rendita Euro 400,25;3

20. Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano 9 interno 28, censito

all'NCEU al fg. 61 p.lla 1603 sub 53, Cat. F/5, senza rendita;

21. Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro al piano 9, censito all'NCEU al fg.

61 p.lla 1603 sub 70, Cat. F/5, senza rendita;

22. Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro n. 20 al piano 9, censito all'NCEU al

fg. 61 p.lla 1603 sub 25, Cat. F/5, senza rendita.

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Palermo in data 15.03.2023 ai nn. **12680/10282**.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico - **non risultano depositati altri ricorsi per intervento.**

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott. Modica Gigi Omar** con dispositivo datato 25.08.2023, nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, il quale prestava giuramento di rito in data 31.08.2023, depositando per via telemati-

ca il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

**QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all'atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con il seguente titolo:

- Atto di compravendita del 14.09.1979, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 51848, trascritto l'11.10.1979 ai nn. 30769 rp. e 36342 rg. da potere della “Confraternita Della Santa Lega Contro Il Peccato” con sede in Palermo, con il presente atto è stato acquistato il fondo rustico ove è stato edificato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente.

**Diritti reali dell'esecutato:**

In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica:

Unità immobiliare urbana - N.C.E.U.

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Via Carrabia n. 14 di piano S1;
- Foglio: 61
- Particella: 1017
- **Sub. 3**

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio

Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali svolte in data 01.07.24 congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, nessuno era presente per parte

esecutata, per il suddetto immobile è stato eseguito l'accesso forzato con

l'ausilio del fabbro; durante le fasi di rilievo sono emerse alcune discrasie tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, che ha comportato

l'ampliamento della superficie mediante la realizzazione di un soppalco con struttura in c.a. e scala di collegamento in ferro.

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito si rilevano difformità, probabilmente dovuta alla

mancanza di allineamento tra il catasto terreni e fabbricati; facilmente deducibile dal confronto tra l'estratto di mappa e l'aerofotogrammetria.

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli

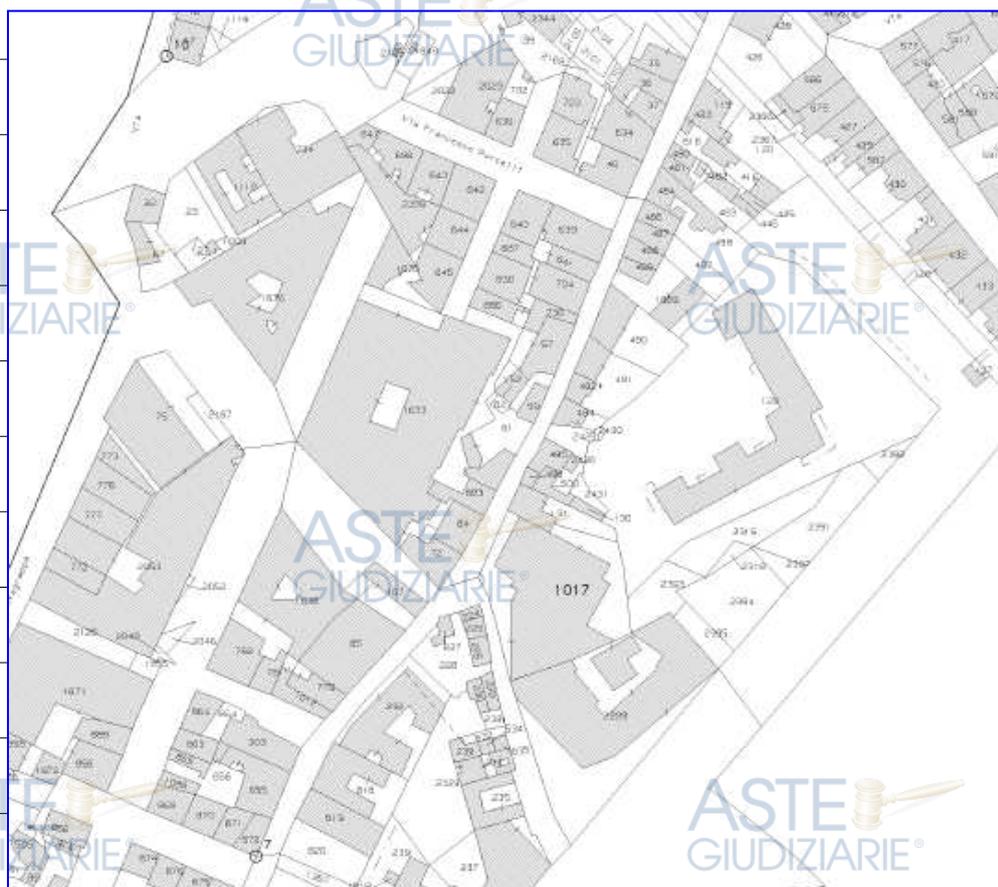
estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con terrapieno su via Gaetano Corrente;
- Est con la rampa di accesso;
- Ovest con il box sub.4;
- Sud con la corsia carrabile. (Cfr. Allegato n. 1).



Sovrapposizione EDM Catastale – Google Maps – <https://www.formaps.it>



Estratto di Mappa del foglio 61 p.lla 1017



**QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun**

**lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

*Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carrabia n. 14 censito al N.C.E.U. al*

*foglio 61 p.lla 1017 sub 3 di piano S1 - Cat. C/6*

\*\*\*\*\*

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune

di Palermo (PA), nella via Carrabia all'altezza del civico 14, nel 4° quartiere

della città denominato Montegrappa - Rosalia, all'interno della IV Circoscri-

zione un tempo aperta campagna, sono sorti numerosi e popolosi quartieri.

Palermo, quinto comune italiano per popolazione conta circa 635.000 abitan-

ti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omoni-

ma città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km<sup>2</sup>, (la

Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla

città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una

vera spaccatura fisica tra diversi quartieri.

Il quartiere sorge nella zona meridionale, che con la grande espansione im-

mobiliare del capoluogo avviata nel secondo dopoguerra, l'area ha subito un

notevole incremento edilizio con interventi sia privati che pubblici. All'inizio

degli anni '60 il quartiere è stato interessato dalla fondazione di una nuova

cittadella universitaria per l'ateneo cittadino, resasi necessaria in seguito al

crescente numero di iscrizioni registrato a partire dal decennio precedente.

**L'unità immobiliare, posta al piano cantinato dell'edificio, fa parte inte-**

**grante di un edificio composto da sette piani fuori terra ed uno entro terra,**

**avente una struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai in latero ce-**

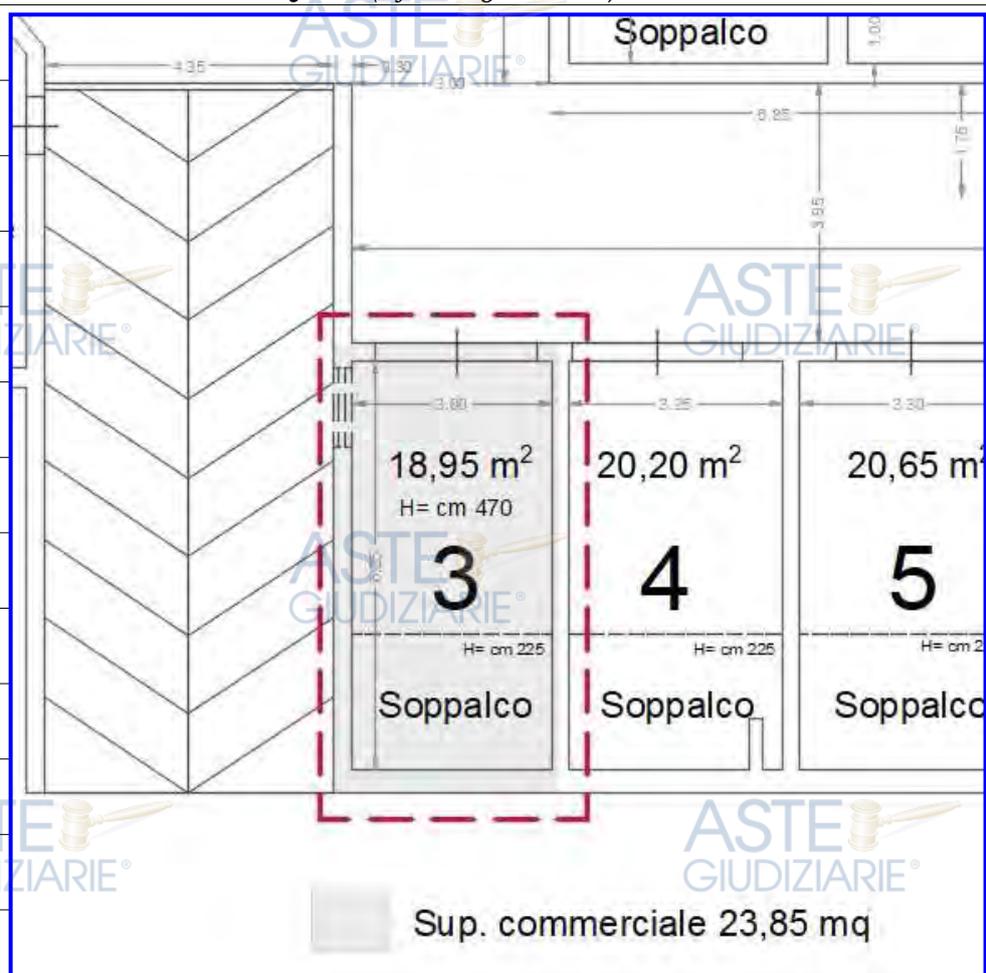
mento e copertura piana, ad uso strettamente residenziale, ad esclusione di alcuni locali a piano terra destinati ad attività commerciali.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta composta da un unico vano di forma rettangolare, con annesso soppalco con struttura in c.a. e scala di collegamento in ferro, quest'ultimo non verrà conteggiato in fase di calcolo della superficie commerciale in quanto privo di titolo edilizio, per cui abusivo e da dismettere; l'altezza interna del locale risulta di ml 4,70.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 23,85, calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta del piano s.l. risulta pari a mq 23,85.

**Planimetria stato di fatto** (Cfr. allegato n. 04)

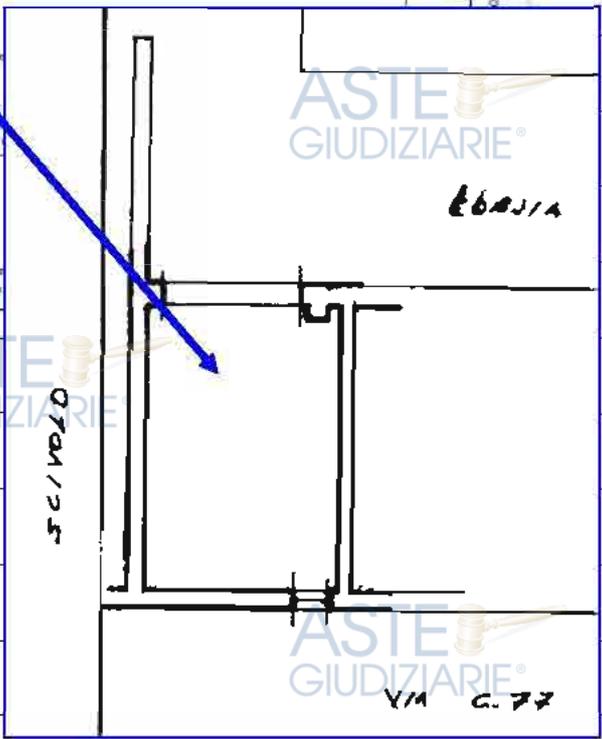
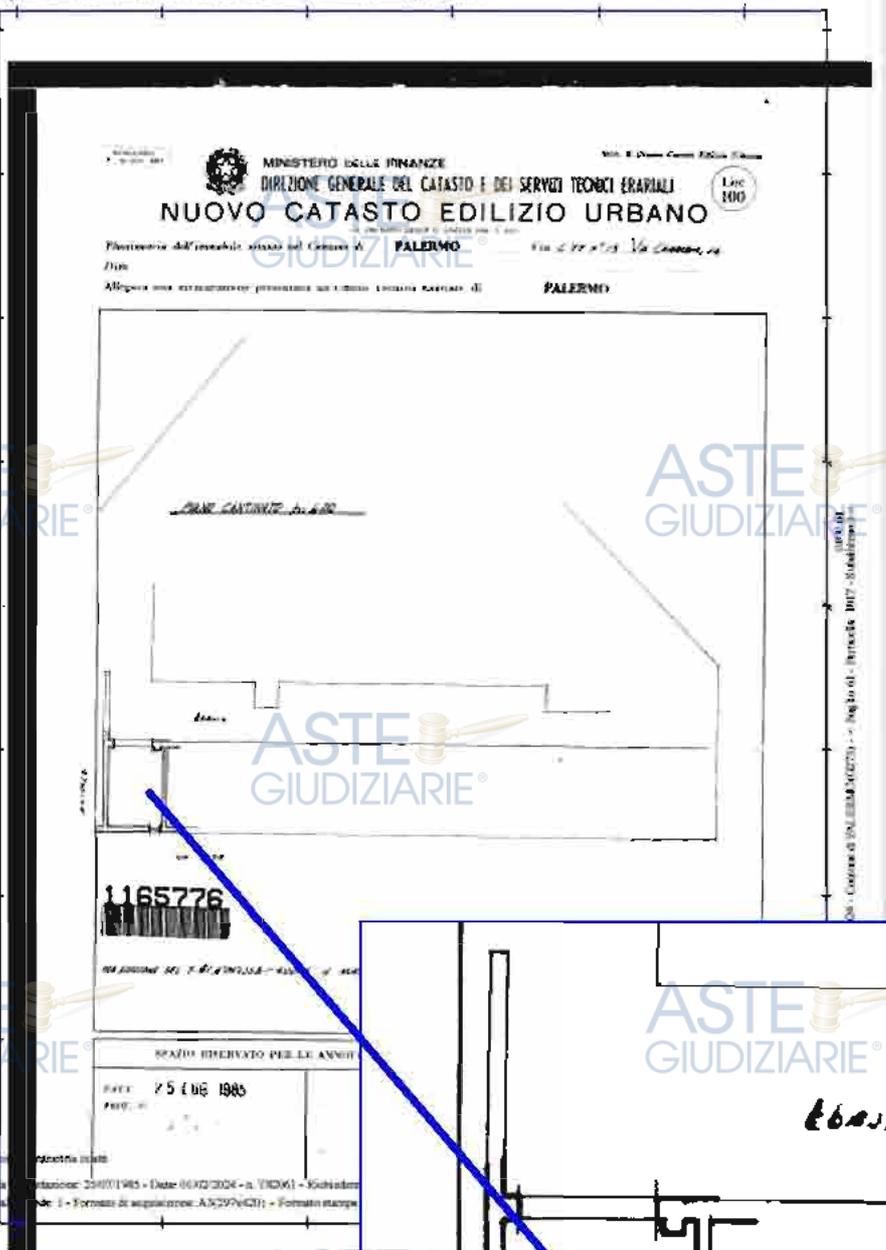


ASTE GIUDIZIARIE

Planimetria Catastale (Cfr. allegato n. 02)

ASTE GIUDIZIARIE

Data catastale: 25/07/1985 - Data (06/07/2024) - n. (12006) - Catastale (0855V773110271)



ASTE GIUDIZIARIE

**Report Fotografico**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



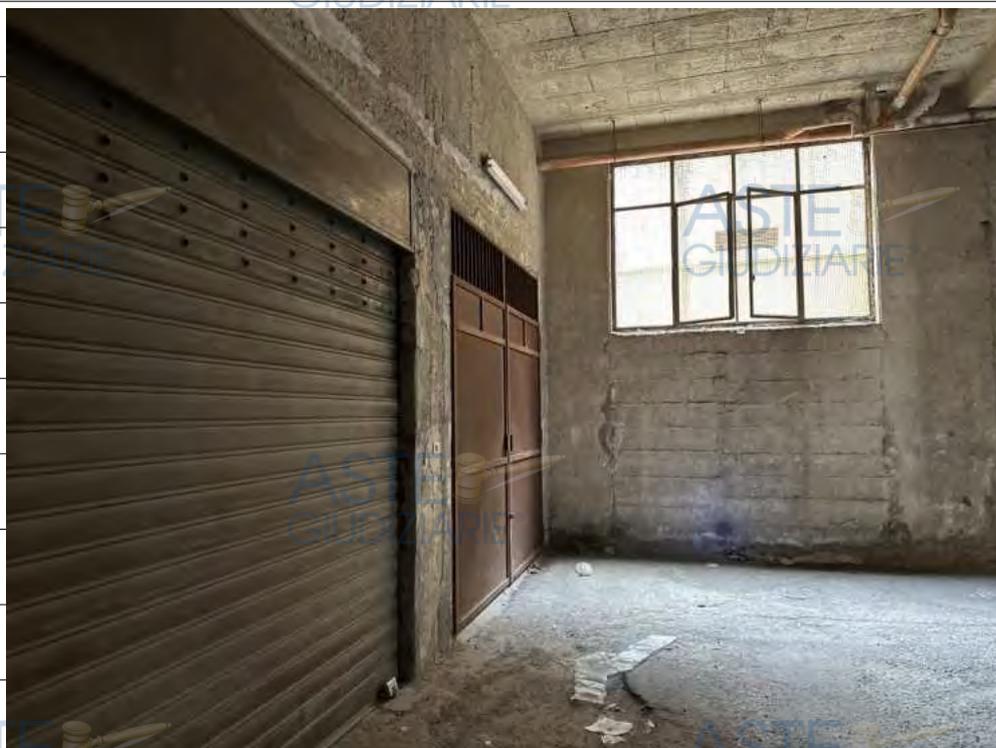
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

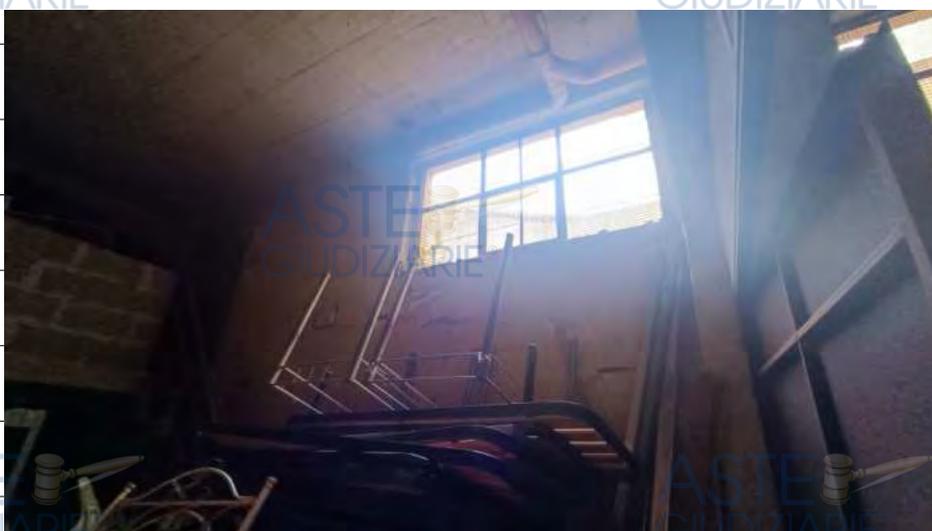
ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti;
- **Rivestimenti interni:** risultano al rustico;
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione

dell'energia elettrico è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto non è presente.
- **Impianto di climatizzazione:** L'impianto non è presente.
- **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente.
- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento:** L'impianto non è presente.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo l'impianto elettrico si trova in mediocri condizioni di uso e manutenzione, e necessita di adeguamento alla normativa vigente.

**Pertinenze e servitù:** zona di transito esterna (sub.2 BCNC);

**Principali dotazioni condominiali:** ////////////////

**Attestato Di Prestazione Energetica:** dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

- provvista di attestato di prestazione energetica;
- sprovvista di attestato di prestazione energetica, stante la tipologia di unità immobiliare (box) per la quale non è necessario l'attestato.



**QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità , per quanto attiene la ricostruzione storica si precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione



**Comune di Palermo (Codice G273) - Provincia di Palermo**  
Catasto Fabbricati:



**Foglio: 144 Particella: 1017 sub. 3 C/6**

**box auto e posti auto**

**Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:**

- Impianto meccanografico del 30.06.1987;
- variazione del 25/07/1985 in atti dal 01/12/1999 divisione per avvenuta constit. di separate porzioni (n. 1208/1985)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento del 15/10/1991 in atti dal 02/04/1996 (n. 157814.1/1991)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/07/1985, prot. n. 00001208.



**Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccanografico ad oggi:**



**Titolo di provenienza:**

- Atto di compravendita del 14.09.1979, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 51848, trascritto l'11.10.1979 ai nn. 30769 rp. e 36342 rg. da potere della "Confraternita Della Santa Lega Contro Il Peccato" con sede in Palermo, con il presente atto è stato acquistato il fondo rustico ove è stato edificato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente.

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali avvenute in data 01.07.24 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, emergevano alcune discrasie tra la planimetria catastale, e lo stato dei luoghi, consistenti nell'ampliamento della superficie mediante la realizzazione di un soppalco con struttura portante in c.a. e scala di collegamento in ferro.

**Occorre precisare che non si procede alla regolarizzare dell'unità immobiliare sotto il profilo catastale, in quanto le opere in ampliamento saranno oggetto di demolizione, poiché non conformi alla normativa urbanistica vigente, ed risulta antieconomico procedere alla presentazione di istanza ai sensi dell'art. 40 della L.47/85; si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica ed edilizia per le considerazioni del caso.**

**QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.**

Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carrabia n. 14 censito al N.C.E.U. al foglio 61 p.lla 1017 sub 3 di piano S1 - Cat. C/6 - L'unità immobiliare confina Nord con terrapieno su via Gaetano Corrente, Est con la rampa di accesso, Ovest con il box sub.4, Sud con la corsia carrabile. Il descritto **stato**

**dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale** in quanto non

risultava rappresentato nell'ampliamento della superficie mediante la realizzazione di un soppalco con struttura portante in c.a. e scala di collegamento

in ferro, che sarà oggetto di demolizione. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità

immobiliare oggetto di pignoramento, risulta edificato in forza della **Conces-**

**sione edilizia n. 519 del 13.01.79**, successivamente stato rilasciato il **Certi-**

**ficato di Agibilità prot. n. 3485/81 del 26.03.81 il profilo urbanistico**

**non risulta conforme** nell'ampliamento della superficie mediante la realizza-

zione di un soppalco con struttura portante in c.a. e scala di collegamento in

ferro, che sarà oggetto di rimozione.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

**Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carrabia n. 14 censito al**

**N.C.E.U. al foglio 61 p.lla 1017 sub 3 di piano S1 - Cat. C/6.** L'unità

immobiliare è pervenuta alla parte esecutata in forza all'atto di compravendi-

ta del 14.09.1979, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri

(PA), Rep. 51848, trascritto l'11.10.1979 ai nn. 30769 rp. e 36342 rg. da po-

tere della " [REDACTED] " con sede in

[REDACTED], con il presente atto è stato acquistato il fondo rustico ove è stato

edificato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto

della presente.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione tramite il portale telematico del fascicolo edili-

zio del fabbricato presso l'Ufficio SACE - Sportello Autonomo Concessioni

Edilizie del Comune di Palermo SACE, quest'ultima assunta al num. 1643700

del 15.12.2023.

Successivamente, in data 18.12.2023 a seguito della presa visione della documentazione richiesta, lo scrivente ha provveduto a far copia del fascicolo

edilizio dell'intero immobile.

Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso lo stesso è stato realizzato in forza della:

- **Concessione edilizia n. 519 del 13.01.1979** finalizzata alla realizzazione di un edificio composto da piano cantinato e sette piani fuori terra;

- **Concessione edilizia n. 1766 del 23.03.1979** per la demolizione di corpi di fabbrica ricadenti nelle p.lle 501-135-1017-134-133 del fogliodi mappa 61;

- **Concessione edilizia in variante n. 552 del 25.06.1980** [diversa distruzione interna dei vari piani, ampliamento della superficie di piano

cantinato, parziale diversa destinazione d'uso per il solo piano terra,  
 modifica dei prospetti - il piano cantinato è destinato a parcheggio]

*In data 26.03.1981 il Comune di Palermo Ripartizione d'igiene e sanità rilascia-*

*va il **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 3485/81**, nello specifico il piano*

*cantinato **[omissis... - a piano cantinato locale autoclave ed un grande***

***ambiente pilastro e w.c. ; di cui mq 780 destinati a parcheggio ai***

***sensi dell'art. 18 della legge 765 del 06.08.1987 e vincolato a sensi***

***dell'art. 40 della legge R.S. n. 19 del 31.03.1972].***

All'interno del fascicolo edilizio del fabbricato era presente il Certificato di

Conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, pratica n. 23099

del 21.02.1980, i lavori risultavano eseguiti conformi alla normativa vigente

del periodo, Legge n. 64 del 02.02.1974

Durante le operazioni peritali svolte alla presenza del Custode Giudiziario

Avv. Maria Roccheri, emergeva che lo stato dei luoghi non risultava conforme

alla planimetria di progetto in atti estrapolata in fase di accesso atti presso

l'UTC del Comune di Palermo, nello specifico:

- ampliamento della superficie mediante la realizzazione di un soppalco con struttura portante in c.a. e scala di collegamento in ferro;
- risulta una diversa distribuzione dell'intero piano cantinato, che risulta frazionato in ben 16 u.i. destinate a "posti auto/magazzino", a ragione del vero si riporta la pianta allegata al fascicolo edilizio del fabbricato;



per quanto attiene la regolarizzazione dell'unità immobiliare in seno alle discrasie riscontrate si dovrà procedere:

- **Ampliamento** - demolizione del soppalco in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio, fermo restando che il soppalco non rientra nella casistica del regolamento edilizio comunale, e risulta antieconomico prevederne la regolarizzazione ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85. Per cui si predispone la demolizione, con un costo a corpo che si stima in 2.000,00 € onnicomprensivo.



- **Diversa distruzione dell'intero piano cantinato** - sarà possibile

procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la

redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata -

CILA Tardiva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi

interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi

dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana

con la L.R. 16/2016 - sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straor-

dinaria, ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche

strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecno-

logici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino

modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordi-

naria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione cji opere anche se comportanti la variazione delle super-

fici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata

la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi

compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, semplice che non

riguardino parti strutturali." Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è

obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00,

oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di

€1.150,00; il costo della regolarizzazione edilizia/urbanistica sarà pari

alla somma degli oneri comunali. Successivamente a conclusione

dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. *Segnala-*

*zione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n.*

*16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito*



dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito



dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990,

n. 241). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnala-

zione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o

negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.



Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione

della pratica edilizia, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere

l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche, stimabile per €

2.500,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 4.500,00 € (Valore B), i

costi per la regolarizzazione degli impianti si intendono assorbiti nelle ridu-

zioni per vetustà dell'intero cantinato.



\*\*\*\*\*

**QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

**Stato di possesso:** in fase di sopralluogo svolto alla presenza del Custode

Giudiziario Avv. Maria Roccheri in data 01.07.24 l'unità immobiliare allo

stato attuale risulta in uso a soggetto terzo, quest'ultimo non presente alle

operazioni di sopralluogo.



\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul**

**bene.**

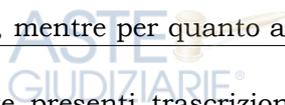
Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignora-

menti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attie-

ne procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di

domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge;

non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-



artistici; è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari

non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile vi è amministrazione condominiale -

Condominio Carrabia amministrato dal

- sono presenti spese straordinarie deliberate in data 11.03.2024, come

fondo cassa € 5.000,00;

- sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, inferiori a € 10,00;

- non risultano procedimenti giudiziari.

**QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al

**1° sem. 2024.**

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costi-

tuire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato

svolto dagli Uffici dell'Agazia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la

FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informa-

zioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati

sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle

quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni

economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito

dell'Agazia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresenta-

no "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per

zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica

destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore

di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Box**, utilizzando

**tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene un valutazio-

ne che oscilla da un minimo di **€ 790,00/mq** ad un massimo di

**€1.100,00/mq** (cfr. allegato n. 08).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo

in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona E. Basile

Montegrappa Cliniche Stazione Centrale Orto Botanico, riporta un valore

minimo di 685,00 €/mq - un valore massimo 1.026,00 €/mq - valore

medio 855,00 €/mq - (cfr. allegato n. 09);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.100,00**

Superficie commerciale lorda di mq = 23,85

Si ottiene : mq 23,85 x **€ 1.100,00** = 26.235,00 € (**Valore C**)

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti:<sup>1</sup>

- Coeff. di età, qualità e stato manutentivo edificio medio, anni 41-60,

stato buono:0,60

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica urbanistica

dell'unità immobiliare pari ad un importo di 4.500,00 € (Valore A);

resta così determinato:

$$\text{Valore C} \times 0,60 - (\text{Valore A})$$

$$26.235,00 \text{ €} \times 0,60 - 4.500,00 \text{ €} = 11.241,00 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero

mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene

rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta de-

terminato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 11.241,00 \text{ €} - 5\% = 10.116,90 \text{ €}$$

<sup>1</sup> Consulente immobiliare - Il sole24Ore

***Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di***

***vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. 10.000,00 €***

\*\*\*\*\*

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come

**Metodo della Comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del

bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di

stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno,

vista la tipologia del bene, l'applicazione del metodo dei comparabili.

Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il

“Range” dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai

beni oggetto di valutazione. I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le

tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è

stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE								
LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenzia
<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/114926557/">https://www.immobiliare.it/annunci/114926557/</a>	Box	1	Normale	12-24 mesi	33,00	€ 40.000,00	€ 1.212,12	€ 969,70
<a href="https://www.idealista.it/immobile/30351992/">https://www.idealista.it/immobile/30351992/</a>	Box	1	Normale	12-24 mesi	32,00	€ 30.000,00	€ 937,50	€ 750,00
<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/85736124">https://www.immobiliare.it/annunci/85736124</a>	Box	1	Normale	12-24 mesi	20,00	€ 25.000,00	€ 1.250,00	€ 1.000,00
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	937,50			VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 1.133,21
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	1.133,21					€ 906,57
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	1.250,00					
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO								
Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2024								
Fascia: Periferica								
Zona: E. Basile Montegrappa Cliniche Stazione Centrale Orto Botanico								
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale								
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)				
Box	Normale	MIN	MAX	L				
		790.00€/mq 1.100.00€/mq						
Borsino Immobiliare								
Box	Valore minimo	Valore medio	valore massimo	Quotazioni & Rendimenti				
	685,00 €/mq	855,00 €/mq	1.026,00 €/mq	2024				
* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio								

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal CTU considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate.

Valore medio di comparazione pari ad 1.133,21 € applicando uno sconto contrattazione del 10%, per cui  $1.133,21 \text{ €} - 20\% = \text{€ } 906,57$  interpolando adesso i valori:

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 61 Particella 1017 Sub. 3	S1	23,85 mq.	1,00	23,85 mq.	906,57 €/mq.	€ 21.621,59	€ 906,57
		23,85 mq.				<b>€ 21.621,59</b>	
<b>VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI"</b>						<b>€ 22.000,00</b>	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					-10,00%	-€ 2.200,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					-10,00%	-€ 2.200,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					-5,00%	-€ 1.100,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					-3,00%	-€ 660,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE					-23,50%	-€ 5.170,00
Regolarizzazione catastale/Urbanistica							
<b>% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>						<b>-51,50%</b>	<b>-€ 11.330,00</b>
<b>VALORE PIU' PROBABLE DI MERCATO ARROTONDATO</b> <small>(SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)</small>					<b>461,22 €/mq.</b>	<b>€ 11.000,00</b>	

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili similari, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **- 51,50 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 11.000,00 € (Metodo 2). Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore **5%** in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 11.000,00 \text{ €} - 5\% = 10.450,00 \text{ €}$$

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

$$\text{(Metodo 1+ Metodo 2) / 2 =}$$

$$\text{( 10.000,00 € + 10.450,00 € ) / 2 = 10.225,00 €}$$

**Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 10.000,00**

\*\*\*\*\*



**QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.

**CONCLUSIONI**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
<b>IMMOBILE</b>	<b>sup. comm. lorda</b>	<b>STIMATO</b>
<b>Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carra-</b>		
<b>bia n. 14 censito al N.C.E.U. al foglio 61 p.IIa</b>	<b>Mq 23,85</b>	<b>€ 10.000,00</b>
<b>1017 sub 3 di piano S1 - Cat. C/6</b>		

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, si rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 25 Novembre 2024

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa