

TRIBUNALE DI PALERMO

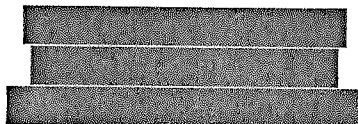
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 90/2023

CREDITORE PROCEDENTE CELIO SPV S.R.L.

contro

DEBITORI ESECUTATI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA SIRACUSA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento sito in Palermo via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano nono, censito al NCEU del Comune di Palermo nel foglio di mappa 63, particella 668, Sub. 61, Cat. A/2, vani 11.



Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

PREMESSA

Con provvedimento del 03.04.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Alessia Falzone, iscritta all'Albo degli Architetti al n. 3009 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 08.04.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marzia Siracusa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14.06.2024.

In data 19.07.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. In data 29.07.2024 si effettuava un secondo sopralluogo per il completamento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile identificato al punto 2.4).

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

- **2.4)** piena proprietà di appartamento sito in Palermo via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano 9, censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 63, p.lla 668, sub. 61, categoria A/2, numero vani catastali 11, superficie catastale mq 318.

Diritti reali:

La piena proprietà del piano di copertura che ha permesso la realizzazione dell'unità immobiliare identificata al fg. 63, part.lla 668, sub. 61, riportata nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- atto di compravendita del 11.02.1985 a rogito del notaio Dott. Guglielmo La Fata di Corleone (PA) Rep. 8800 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 05.03.1985 ai nn. 7071

rp e 8965 rg da potere di

e

(All. 01).

Dati catastali:

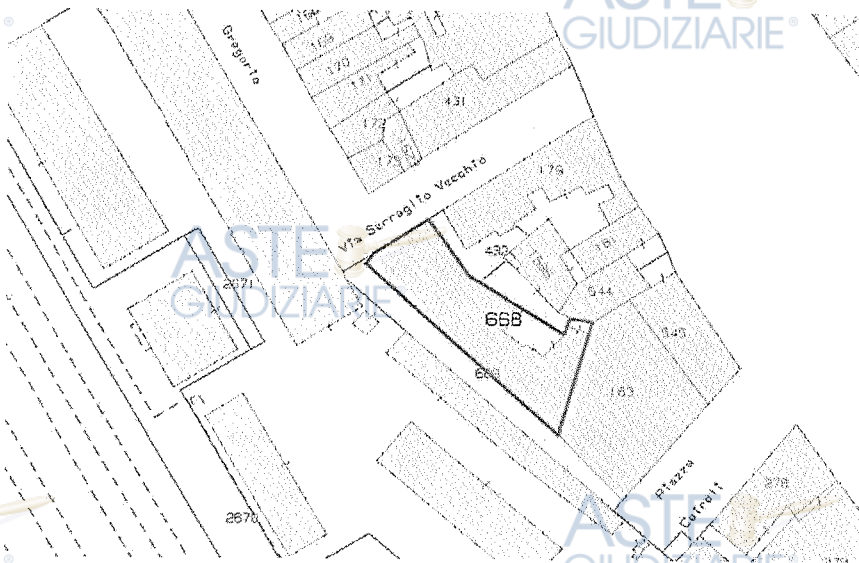
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura storica catastale (All. 02).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

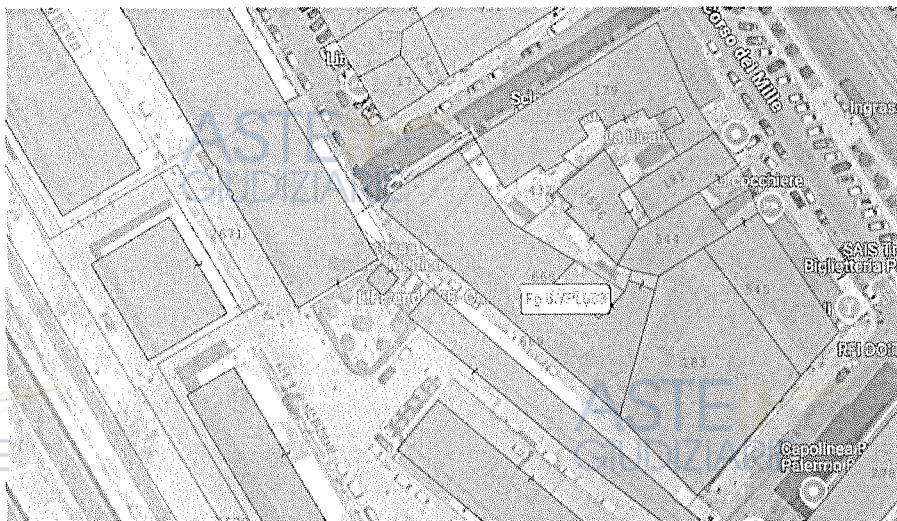
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (All. 03) e la mappa catastale (All. 04) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 05), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) - (All. 03)



Estratto di mappa catastale (All. 04)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
(All. 05)

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

Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 63, p.lla 668, sub. 61, cat. catastale A/2, superficie catastale mq 318,00:

Tipologia: unità immobiliare adibita ad abitazione

Ubicazione: via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano nono, Palermo

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura in c.c.a.

Accessi: da via Serraglio Vecchio al numero civico 28 e da piazza Cairoli al n. civico 11.

Confini: l'edificio confina a nord con via Serraglio Vecchio, ad est con altri fabbricati, a sud con stradella privata di accesso allo stesso fabbricato e piazza Cairoli e ad ovest con area della Stazione Centrale.

Caratteristiche della zona: la via Serraglio Vecchio si trova tra corso dei Mille e la Stazione Centrale. La zona fa parte della II Circoscrizione del Comune di Palermo e rientra nel quartiere Oreto-Stazione, zona centrale della città costituita in prevalenza da zona residenziale, uffici e attività commerciali.

Servizi della zona ampliata: poste, farmacia, scuola materna, scuola elementare e istituti comprensivi – servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; il quartiere inoltre è ben servito dai mezzi di trasporto pubblici in quanto in prossimità della Stazione Centrale.

Collegamenti pubblici:

Bus: queste linee hanno fermate in corrispondenza del corso dei Mille: 101, 102, 124, N6 e 230. Ferrovia linea: A, R e C.

Pertinenze: non risultano associate all'appartamento pertinenze, accessori o altro se non quelle delle parti comuni del condominio.

Dotazioni condominiali: non risultano associate all'appartamento dotazioni condominiali se non quelle delle parti comuni del condominio.

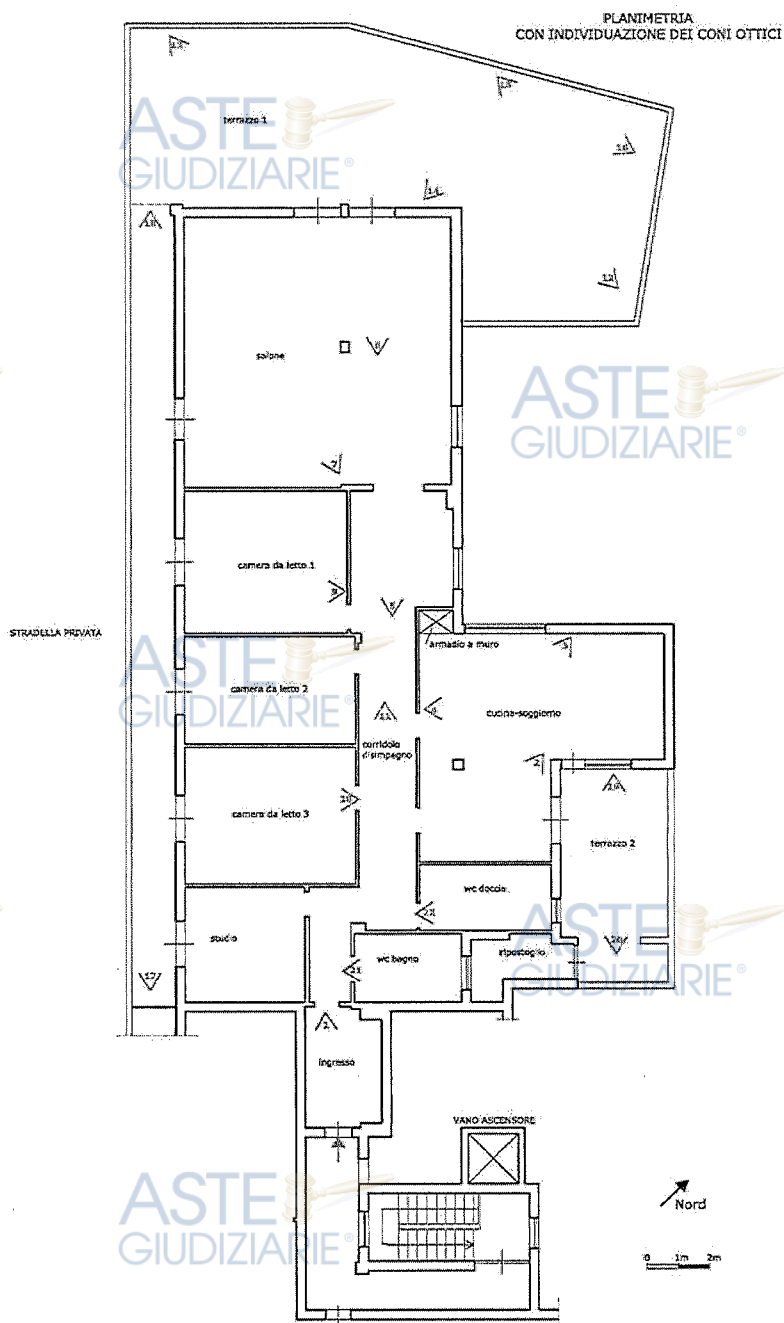
Composizione interna: all'appartamento si accede da un vano scala di collegamento tra il piano ottavo e il nono, mentre l'ascensore si ferma al piano ottavo. Internamente l'unità immobiliare è composta da: un ingresso, una cucina-soggiorno che si affaccia su una terrazza scoperta, uno studio, n. 3 camere da letto, un salone che si affaccia su una grande terrazza scoperta, un disimpegno, n. 2 wc di cui uno con doccia e uno con vasca, un ripostiglio accessibile da una terrazza e un ampio balcone-ballatoio sul qual si affacciano le camere, lo studio e il salone.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione a causa della presenza di infiltrazioni provenienti dal soffitto di copertura. Gli impianti rispondono alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

Attestato di prestazione energetica: non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto per la sua redazione si dovrà prevedere il relativo costo da detrarre dal valore di stima (€ 200,00).

Fotografie dei luoghi (All. 6)



Planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici e documentazione fotografica (All. 06)

LOTTO 1

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone



Foto a) Ingresso da Serraglio Vecchio



Foto b) cancello d'ingresso da Serraglio Vecchio



Foto c) stradella privata



Foto d) portone d'ingresso scala A



Foto n. 01 – ingresso



Foto n. 02 – cucina



Foto n. 03 – cucina-soggiorno

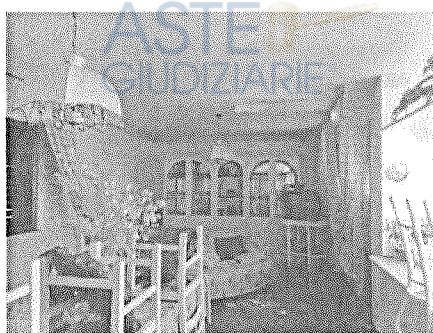


Foto n. 04 cucina-soggiorno



Foto n. 05 – salone



Foto n. 06 – salone

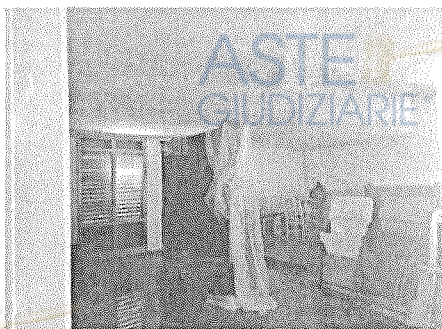


Foto n. 07 – salone



Foto n. 08 – salone

LOTTO 1

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone



Foto n. 09 – Camera da letto 1



Foto n. 10 – Camera da letto 2



Foto n. 11 – disimpegno



Foto n. 12 – terrazza 1



Foto n. 13 – terrazza 1



Foto n. 14 – terrazza 1



Foto n. 15 – terrazza 1



Foto n. 16 – terrazza 1



Foto n. 17 – terrazza 1 – lato balcone

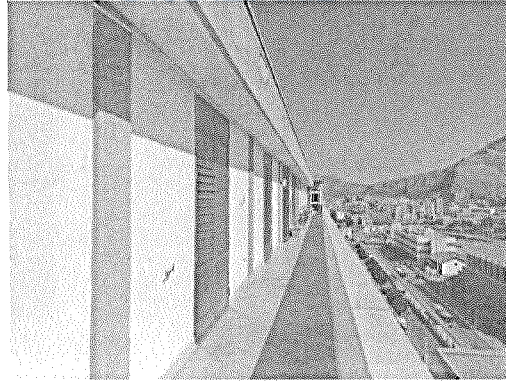


Foto n. 18 – terrazza 1 lato balcone



Foto n. 19 – terrazza 2



Foto n. 20 – terrazza 2



Foto n. 21 – wc bagno

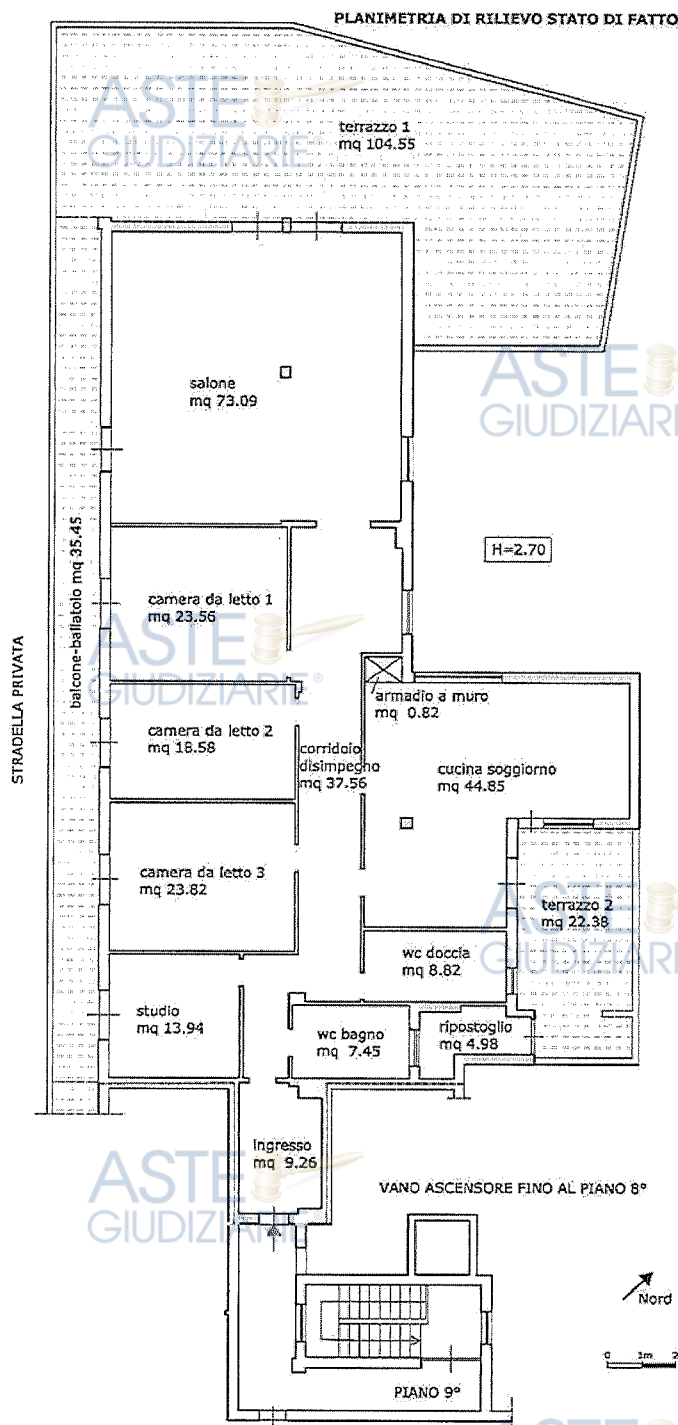


Foto n. 22 – wc doccia

LOTTO 1

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 07)

Superficie interna: mq 265,91

Superficie commerciale: mq 322,97

Altezza utile interna: l'altezza utile interna è di metri 2,70.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 63, particella 668, sub. 61, via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano nono cat. A/2, vani catastali 11, superficie catastale mq 318,00.

La particella 668 del foglio 63 nasce dalle particelle del Catasto Terreni 182 e 433 dello stesso foglio, che oggi risultano soppresse (**All. 08**).

Le visure catastali attuale (**All. 09**) e storica (**All. 02**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Planimetria catastale: data di presentazione 23.12.2011 e ultima planimetria in atti (**All.10**). Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (**All. 07**) risulta conforme ad eccezione del balcone-ballatoio che risulta in continuità con l'appartamento adiacente (sub. 62), della stessa proprietà e identificato al lotto 2.

L'edificio confina a nord con via Serraglio Vecchio, ad est con altri fabbricati, a sud con stradella privata di accesso allo stesso fabbricato e piazza Cairoli e ad ovest con area della Stazione Centrale.

L'immobile è censito al C.F. al foglio 63, p.la 668, sub. 61.

Il fabbricato sul quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è stato costruito con Licenza edilizia n. 516 del 28.06.1972 (All. 11), Licenza di voltura n. 538 del 18.06.1973 (All. 12), Licenza edilizia di variante n. 549 del 20.06.1973 e relativi grafici (All. 13 e 14), Rapporto tecnico del 23.01.1975 (All. 15), Certificato di abitabilità/agibilità n. 15079 del 12.12.1975 dalla Ripartizione Igiene e Assistenza Sanitaria (All. 16).

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, dai documenti e grafici esaminati, si evince, che l'appartamento costruito al nono piano (attico) è stato realizzato successivamente sulla terrazza di copertura del fabbricato senza alcun titolo edilizio.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo, non risultano presentate istanze di condono edilizio per l'appartamento identificato come LOTTO 1 per cui si può affermare che allo stato attuale l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e risulta pertanto abusiva.

Inoltre non risultano emessi atti amministrativi o altri provvedimenti (segnalazione dei Vigili Urbani, verbali di sopralluogo, ecc...) né ordinanza di demolizione concernete l'immobile in oggetto.

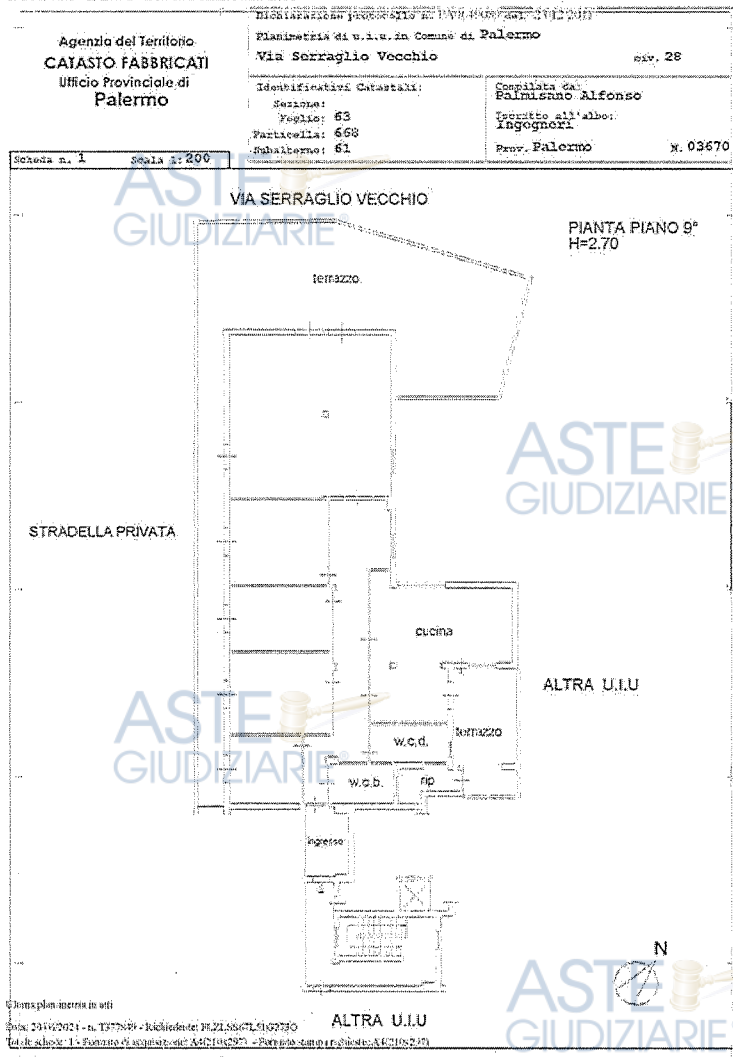
Nel caso specifico, l'immobile è **completamente abusivo e non sanabile**, poiché "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge 47 del 28.02.1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.** Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'uso".

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile identificato al LOTTO 1 in € 107.000,00 (diconsi Euro centosettemila/00).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Per la sua redazione si prevede un costo di € 200,00 il cui importo sarà detratto dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 107.000,00 (diconsi Euro centosettemila/00).

Data: 20/02/24 - n. T377849 - Richiedente: PL2L5867L5902730



Estratto planimetria catastale (All. 10)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 01: piena proprietà di abitazione, ubicata in Palermo via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano nono. L'appartamento è composto da: un ingresso, una cucina-soggiorno che si affaccia su una terrazza scoperta, uno studio, n. 3 camere da letto, un salone che si affaccia su una grande terrazza scoperta, un disimpegno, n. 2 wc di cui uno con doccia e uno con vasca, un ripostiglio accessibile da una terrazza e un ampio balcone-ballatoio sul qual si affacciano le camere, lo studio e il salone.

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

La piena proprietà del piano di copertura, che ha permesso la realizzazione dell'unità abitativa, è pervenuta per atto di compravendita del 11.02.1985 a rogito del Dott. La Fata, Notaio in Corleone, rep. 8800, trascritto il 05.03.1985 ai nn. 7071 rp. e 8965 rg. da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (All. 01).

Ai germani [REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 19/05/1973 a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri, Rep. 42576, trascritto il 22.06.1973 ai nn. 21843 rp. e 26571 rg. da potere di [REDACTED] (All. 17). Con tale atto i fratelli [REDACTED] acquistano un lotto di terreno per la sua successiva edificazione, sito a Palermo Corso dei Mille tra la via Serraglio Vecchio, stradella comunale e piazza Cairolì, iscritto al NCT nel foglio 63 alle particelle 433 e 182/1, 182/2 e 182/3 le quali oggi risultano soppresse costituendo la particella 668 come da visura storica del catasto terreni (All. 08).

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

In data 26.07.2025 con prot. n. 958436 la sottoscritta ha inoltrato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo richiesta di visione e copia atti e relativi elaborati grafici (All. 18 e 19)

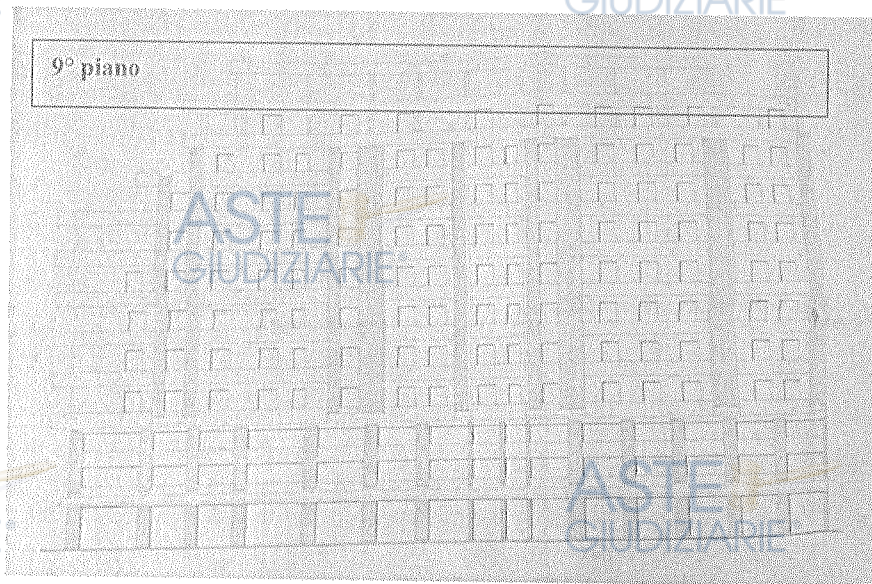
Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato con i seguenti titoli:

- Licenza edilizia n. 516 del 28.06.1972 (All. 11) con la quale si autorizzava la *costruzione di un edificio composto di scantinato, piano terra, due piani ammezzati, quattro piani tipo e tre piani rientranti (quinto, sesto e settimo)* in conformità al progetto per il quale la Commissione Edilizia nella seduta del 15.11.1971 ha espresso parere favorevole;
- Licenza n. 538 del 18.06.1973 (All. 12) sono stati autorizzati i lavori di cui all'anzidetto progetto di voltura da [REDACTED];

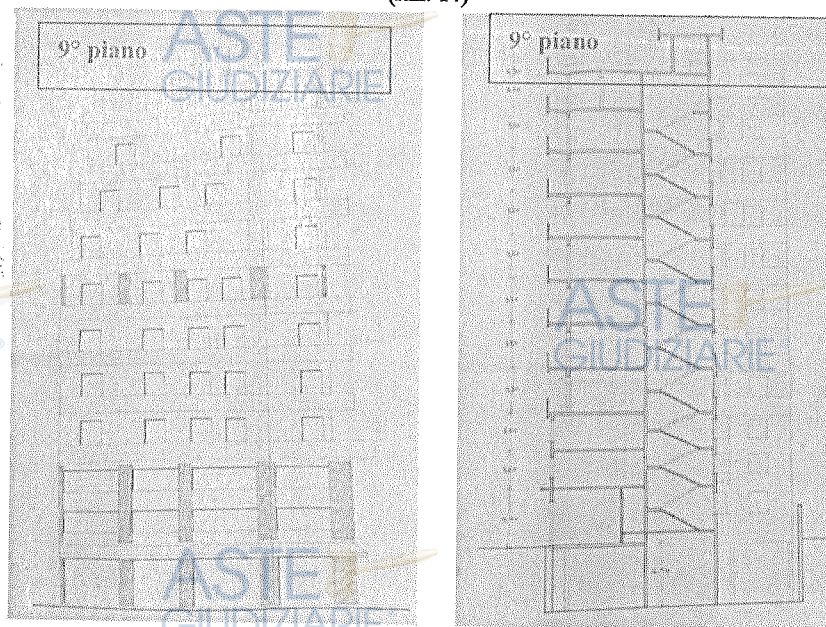
- Licenza edilizia di variante n. 549 del 20.06.1973 (All. 13) sono stati autorizzati i lavori con una diversa configurazione del lotto con una leggera diminuzione della superficie per la realizzazione di un ulteriore piano (ottavo) e quindi l'esecuzione di un edificio composto da un piano scantinato, piano terra, quattro piani tipo e quattro piani rientranti (quinto, sesto, settimo e ottavo) e terrazza coperta soprastante, in conformità ai grafici approvati dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13.11.1972 (All. 14). In tale progetto non era prevista alcuna unità immobiliare al nono piano (attico), né risultano presentate altre varianti in corso d'opera, ma solo una "terrazza coperta" soprastante l'ottavo piano.
- Rapporto tecnico per l'abitabilità del 23.01.1975 (All. 15),
- Certificato di abitabilità/agibilità n. 15079 del 12.12.1975 dalla Ripartizione Igiene e Assistenza Sanitaria (All. 16).

L'esame dei documenti ha dato conferma che l'unità immobiliare realizzata a nono piano, oggi corrispondente all'abitazione censita nel fg. 63, alla part.lla 668 del sub. 61, è stata realizzata successivamente su un'area di proprietà della debitrice e senza alcuna autorizzazione edilizia. Inoltre, dagli accertamenti svolti presso gli enti preposti, non risulta presentata istanza di condono edilizio.

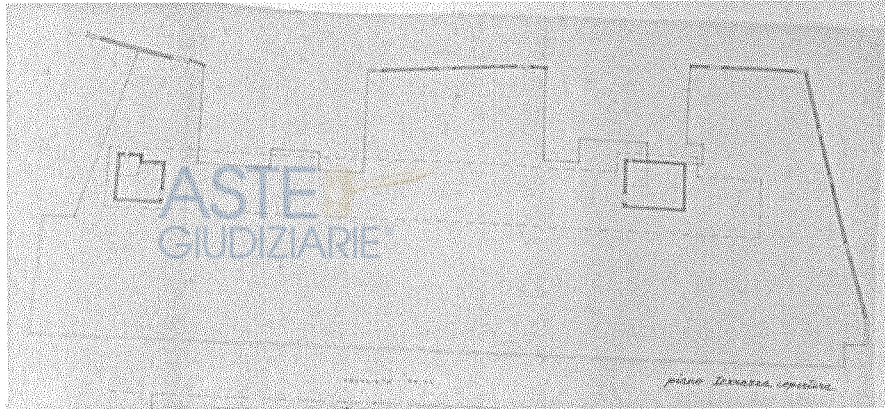
Nel progetto assentito con licenza di variante n. 549/1973 e come si rileva dai grafici (All. 14) non era prevista alcuna unità immobiliare al piano nono, né risultano presentate ulteriori varianti in corso d'opera, come si evince anche dal certificato di abitabilità/agibilità (All. 16) nel quale vengono dichiarate abitabili gli appartamenti fino all'ottavo piano e agibili al piano di copertura (nono), il terrazzo coperto e aperto.



Estratto grafico del Progetto di variante di cui alla C.E. del 13.11.1972
variante n. 549 del 20.06.1973
Prospetto su stradella privata
(All. 14)



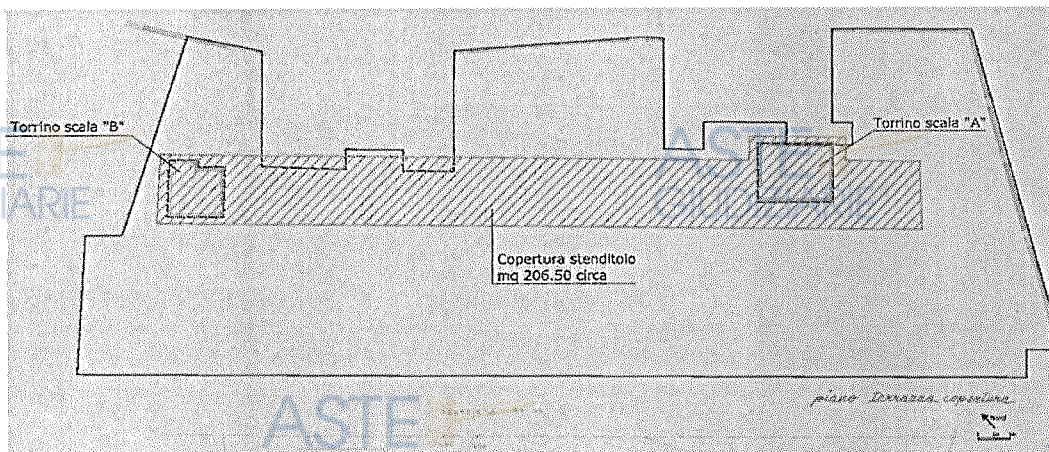
Estratto grafico del Progetto di variante di cui alla C.E. del 13.11.1972
variante n. 549 del 20.06.1973
Prospetto su via Serraglio Vecchio n. 28 e sezione trasversale
(All. 14)



Estratto grafico del Progetto di variante di cui alla C.E. del 13.11.1972
variante n. 549 del 20.06.1973

Pianta terrazza di copertura del piano 9°
(All. 14)

Dai grafici autorizzativi infatti si evidenzia la previsione di una *copertura aperta* per tutta la lunghezza del piano nono che comprende i torrini delle due scale e per una superficie presunta di circa mq 206,50 denominata "stenditoio" (All. 20).



Estratto grafico del Progetto di variante di cui alla C.E. del 13.11.1972
Variante n. 549 del 20.06.1973

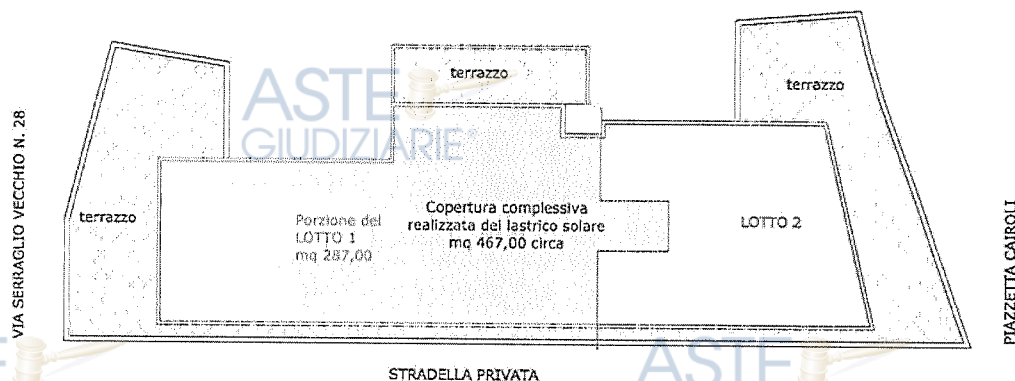
Pianta terrazza di copertura del piano 9° con evidenziato in rosso la copertura autorizzata nel progetto - (All. 20)

Nella realtà si può ipotizzare che tale copertura di ultimo piano non è mai stata realizzata nella configurazione e dimensioni del progetto autorizzato, ma piuttosto secondo la

LOTTO 1

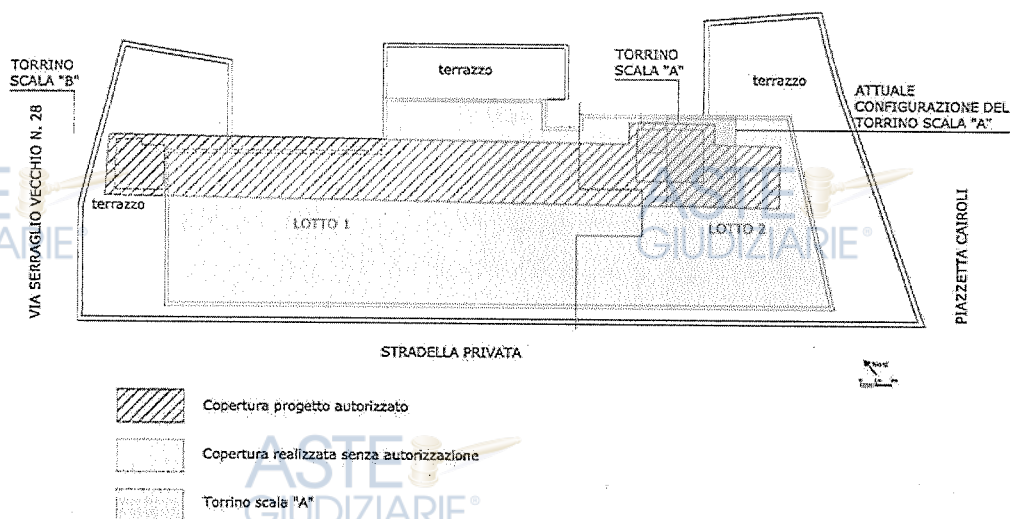
Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

configurazione sottostante (All. 21) con una estensione presunta complessiva di circa mq 467,00 di cui circa mq 287,00 appartenenti al LOTTO 1.



Variazione realizzata rispetto ai grafici del progetto autorizzato del piano di copertura (piano nono)
(All. 21)

Altre difformità riscontrate coinvolgono anche la riconfigurazione dei locali vano scala e ascensore, con una diversa posizione di quello della scala "A" e l'eliminazione di quello della scala "B" lato via Serraglio Vecchio, mai realizzato (All. 22).



Planimetria del piano di copertura con indicate le
difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato
(All. 22)



Planimetria con sovrapposizione del rilievo attuale del piano nono (ex piano di copertura) con i grafici di progetto autorizzato
(All. 23)

Dagli accertamenti effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata non risultano successive concessioni edilizie aventi per oggetto il nono piano dell'edificio.

Inoltre dalle indagini condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo, non risultano presentate istanze di condono edilizio per l'appartamento sito al piano nono dell'edificio di via Serraglio Vecchio n. 28, per cui si può affermare che allo stato attuale l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e risulta pertanto abusiva.

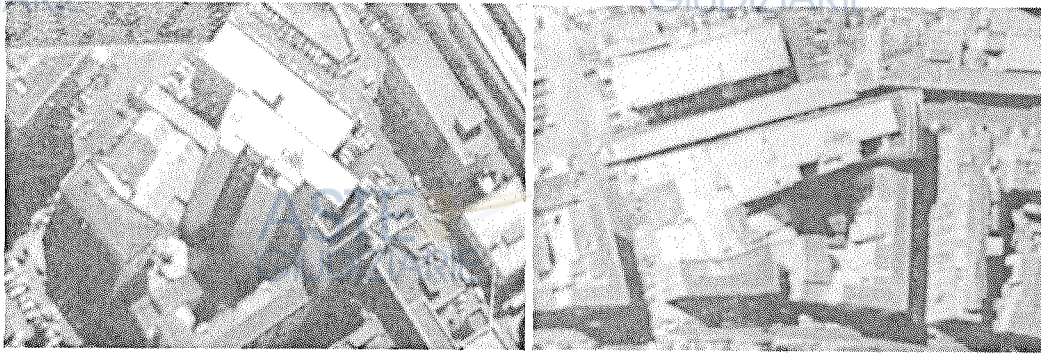
Successivamente dalle ulteriori indagini presso l'Ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo, non risultano emessi atti amministrativi o altri provvedimenti (segnalazione dei Vigili Urbani, verbali di sopralluogo, ecc...) né ordinanza di demolizione concernete l'immobile in oggetto.

Per potere valutare la possibilità di sanare le difformità riscontrate, occorre innanzitutto verificare l'epoca di realizzazione delle opere abusive.

Dai fotogrammi esaminati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo è possibile accertare la configurazione della copertura dell'appartamento identificato come LOTTO 1 esistente già nel maggio 1987 come da ripresa aerea della Società Aerofotogrammetrica Siciliana (S.A.S.) del maggio 1987 - Tav. VII, fotogrammi n. 9564 e n. 9561 (All. 24 e 25). Da questi fotogrammi non è però possibile accertare il totale volume abusivo realizzato.

LOTTO 1

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone



Ripresa aerea della Società Aerofotogrammetrica Siciliana (S.A.S.) maggio 1987
Tav. VII, fotogrammi n. 9564 e n. 9561
(All. 24 e 25)

La fotografia aerea A.T.A. del 1992, poichè sovrasta verticalmente e perpendicolarmente la zona ripresa (zenitale), non permette di dare maggiori informazioni di quella del 1987.

La fotografia aerea della Società Rossi del luglio/agosto 1994 permette invece di percepire l'esistenza della chiusura della copertura del piano nono e la scansione ritmica delle finestre sui fronti sud-ovest (All. 26).



Ripresa aerea della Società Rossi di Firenze del luglio/agosto 1994
fotogramma n. 2-30
(All. 26)

Riassumendo per l'individuazione dell'epoca di realizzazione degli abusi si può affermare che: dalle fotografie aeree storiche sembrerebbe che il volume abusivo comprendente le due unità immobiliari identificate come LOTTO 1 e LOTTO 2 dovevano già essere

realizzate entro il 1987, tuttavia la certezza dell'ultimazione delle opere si ha con la fotografia del luglio-agosto del 1994.

Per quanto riguarda invece l'assetto interno degli appartamenti identificati ai LOTTI 1 e 2 non vi sono prove documentali per asserire che la costruzione fosse sin dalle origini suddivisa nelle odierne due unità immobiliari o, come verosimilmente dichiarato del figlio della debitrice sia nata come unica unità immobiliare e successivamente frazionata nel 1994.

In merito a ciò non esistono prove documentali (planimetrie di rilievo, fotografie o altri documenti) che attestino con esattezza l'epoca di divisione dell'unità immobiliare di origine nelle due unità immobiliari. L'unica prova risulta dalle planimetrie catastali delle due unità immobiliari agli atti dal 23/12/2011.

Pertanto si procede alla valutazione dell'eventuale sanabilità delle opere abusive eseguite e precisamente:

1. verifica della sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

L'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comma 1, così recita: *"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 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, 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 sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".*

Dall'esame del vigente P.R.G., tav. P2a-5011 (All. 27) risulta che il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato di via Serraglio Vecchio n. 28, ricade in zona "B0a" in cui è ammessa nuova edificazione nei limiti di densità fondiaria di mc/mq 7,00.

Dai grafici allegati alla licenza edilizia n. 549 del 20.06.1973 (All. 13) risulta che il lotto ha una superficie di 1.380,82 mq. L'edificio ha una volumetria di 24.710,694, quindi la volumetria dell'edificio supera di gran lunga i limiti di densità fondiaria previsti dall'odierno Piano Regolatore e non vi è residuo di cubatura disponibile per realizzare ulteriore edificazione all'interno del lotto. Pertanto le opere abusive realizzate in sopraelevazione sulla terrazza dell'edificio, non sono conformi alla disciplina urbanistica vigente. E quindi non sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

2. Verifica della sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma 6 della Legge 47/85 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.

L'articolo 40, comma 6 della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 39 della Legge 724/94 e dall'art. 32 della Legge 326/03, stabilisce che, per gli immobili pignorati, nel caso in cui rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge 47/85, può essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della Legge.

Nel caso in esame si deve fare riferimento alle ragioni del credito temporalmente più antiche che riguarda la procedura esecutiva iscritta al R.G. Es. n. 90/2023.

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento della procedura n. 90/2023, le ragioni del credito per cui si procede sono costituite da decreto ingiuntivo n. 3626/94 e n. 3627/94, resi dal Tribunale di Palermo il 28.07.1994.

Considerato che la legge di condono n. 724/94 è entrata in vigore il 23.12.1994 sarebbe possibile presentare istanza di sanatoria servendosi della suddetta legge poiché le ragioni del credito risultano antecedenti l'entrata in vigore della stessa. Tuttavia per potere avanzare istanza di condono ai sensi della Legge 724/94 è necessario anche che siano verificate le condizioni di sanabilità previste dalla medesima legge, prima fra tutte quella che *le opere abusive risultino ultimate entro il 31.12.1993.*

Nel caso in esame, la certezza della ultimazione delle opere abusive per questa unità immobiliare è rappresentata dalla fotografia aerea eseguita dalla Società Rossi di Firenze nel luglio/agosto 1994. Non si dispone di atti che attestino il completamento delle opere prima del 31.12.1993, pertanto non è fattibile ricorrere alla legge di sanatoria 724/94.

Bisogna dunque avvalersi della successiva legge di sanatoria Legge 326/2003, sempre che gli immobili possiedano i requisiti di sanabilità previsti dall'art. 39, comma 25, 26 e 27 della stessa legge. Il comma 25 in particolare, stabilisce che: *“le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28.02.1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'art. 39 della legge 23.12.1994, n. 724, e successive modifiche e integrazioni, nonché del presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31.03.2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni*

trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi”.

L'unità immobiliare residenziale realizzata sulla terrazza di copertura dell'edificio di via Serraglio Vecchio n. 28, secondo quanto affermato dai funzionari dell'Ufficio Condono del Comune di Palermo, rientrano nella categoria di “nuove costruzioni residenziali” e pertanto soggetta al limite di cubatura di 750 mc.

Pertanto si procede ad esaminare le condizioni di sanabilità dell'unità immobiliare.

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare identificata al LOTTO 1 risulta una superficie lorda di 295,10 mq e un'altezza di 3,00 m da solaio di calpestio a solaio di copertura. L'appartamento ha dunque una volumetria complessiva di **885,30 mc**.

Tenendo conto dei limiti imposti dalla Legge 326/03 di una volumetria non superiore a 750,00 mc per singola richiesta di sanatoria, si può concludere che l'unità immobiliare identificata con il LOTTO 1 non presenta i requisiti di sanabilità in quanto la costruzione reale eccede i limiti di ammissibilità alla sanatoria del 2003.

Si fa presente che nel corso delle indagini svolte presso l'Ufficio Condono i funzionari dell'ufficio hanno prospettato la possibilità da parte del proprietario dell'appartamento di richiedere la sanatoria solo per una porzione dell'abitazione avente volumetria pari o inferiore ai 750,00 mc, salvo poi notificare al Comune, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85 (art. 35 della L.47/85), l'intenzione di “completare” le opere abusive mediante la demolizione della volumetria eccedente. L'art. 26 della L.R. 37/85 prevede che la notifica con il proposito di completamento delle opere debba essere eseguita dopo 120 giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria e debba essere accompagnata *da una perizia giurata o una documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori*. Secondo quanto riferito dai funzionari dell'Ufficio Condono la relazione asseverata del tecnico deve esplicitare in modo chiaro, con grafici descrittivi, la porzione da demolire per ricondurre l'immobile al di sotto del limite dei 750,00 mc e deve essere successivamente integrata con una documentazione fotografica e descrittiva dello stato dell'immobile ad opere concluse.

I lavori di “completamento” non possono essere iniziati prima di 30 giorni dalla data di notifica al Comune.

Tuttavia è opportuno evidenziare che la prassi di ricorrere al disposto dell'art. 26 della L.R. 37/85 per demolire la porzione di abitazione eccedente i limiti di volume consentiti,

facendo rientrare i lavori di demolizione tra le “opere di completamento” previste dal suddetto articolo, costituisce una “forzatura” della legge e non mette al riparo l’istante da un possibile diniego della sanatoria.

Una sentenza del TAR Campania (sentenza n. 63 del 03.01.2017, Sez. II) in merito ad un caso simile, ha così stabilito: *“la prospettata riduzione dell’opera a condizioni di sanabilità sarebbe stata possibile soltanto qualora si fosse trattato di eliminare opere accessorie e complementari ovvero superfetazioni successive da cui fosse semplicemente “riemerso” il manufatto originario e non invece di modificarlo sostanzialmente in palese elusione dei termini, anche temporali, di ammissione al condono”*.

Quindi il Comune deve valutare caso per caso i presupposti per il condono verificando la conformazione delle opere originarie e la natura delle opere di completamento.

A tal proposito per scrupolo si procede, in ultima analisi, a verificare la possibilità di ridurre la volumetria ai fini della sanabilità, con alcune “opere di completamento” che consistono nella demoliscono di alcune parti dell’unità immobiliare che, per la loro conformazione, potrebbero risultare realizzate successivamente alla configurazione originaria e pertanto ipotizzabili come *opere accessorie e complementari ovvero superfetazioni successive*.

Si è pertanto supposto di demolire come indicato nei grafici (All. 28) una porzione della cucina-soggiorno (AMBIENTE 1) che presenta esternamente una copertura ad una quota inferiore rispetto a quella della copertura dell’intero immobile per una superficie di mq 16,56, altezza 2,70 m per un volume 44,71 mc e il ripostiglio (AMBIENTE 2) che costituisce una palese chiusura illecita in quanto impedisce alla finestra del wc-bagno di collegarsi direttamente sull’esterno, quest’ultima per una superficie di mq 6,13, altezza 2,70 per un volume di 16,55.



ASTE GIUDIZIARIE  64b3®

I costi come sopra determinati saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile allo stato attuale non risulta abitato a causa della presenza di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal soffitto di copertura che ne ha compromesso le condizioni igienico-sanitarie. Il Sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo riferisce che per il risanamento delle parti danneggiate sono in corso delibere assembleari per la stima dei lavori da eseguire.

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

Da quanto potuto accertare parte dei beni pignorati erano già stati oggetto delle procedure esecutive riunite n. 104/93 + 965/94 e 110/2006 R. G. Esec.

Il G.E. delle predette esecuzioni con provvedimento dell'11.10.2012, a seguito di una relazione del custode del 10.10.2012, preso atto del contenuto della relazione di accertamento tecnico eseguito dal Dipartimento di prevenzione dell'A.S.P. di Palermo sullo stato dei manufatti che formano oggetto dei lotti A)1, B), F), J), non essendo possibile determinare i costi necessari alla loro messa in sicurezza e rimozione dei materiali inquinanti, ne revocava la vendita. Da quanto comunicato dalla cancelleria del Tribunale le presenti procedure limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura risultano estinte.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Nel caso specifico, non è possibile elencare gli oneri a carico dell'acquirente in quanto l'immobile è stato costruito senza titolo edilizio e risulta non sanabile. Come descritto più avanti si è pertanto proceduto a considerare la possibilità che tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, in base al suo valore d'uso come immobile abusivo nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria sull'immobile estratta dalla scrivente in data 24.04.2025 (Al. 29) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 21.08.2014 - Registro Particolare 28163 Registro Generale 35920 Pubblico ufficiale: Tribunale di Palermo Repertorio 3568 del 08.08.1994 – atto esecutivo o cautelare – Rinnovazione di pignoramento ex legge 69/2009. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24085 del 1994.

A favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro: [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 15.03.2023 - Registro Particolare 10283 Registro Generale 12681 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Palermo Repertorio 760 del 08.02.2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. A favore di CELIO Spv S.r.l. contro: [REDACTED]

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

L'immobile è non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

L'edificio sul quale insiste l'appartamento è costituito in Condominio.

Su richiesta della scrivente inoltrata in data 10.02.2025 (All. 30), l'Amministratore pro tempore attualmente in carica, Dott. Tubolino Luciano ha trasmesso in data 17.02.2025 un quadro riepilogativo sulle spese di gestione ordinaria e delle mensilità insolute per l'appartamento in oggetto (All. 31). Dall'esame della nota dell'Amministratore si può riassumere quanto segue:

- L'appartamento sito al piano nono (attico) di proprietà [REDACTED] identificato al sub. 61, interno 24 non è in regola con il pagamento delle rate condominiali di cui ai decreti ingiuntivi compiuti a tutto il 31/12/2022 per un ammontare di € 23.196,02 al quale si sommano le quote condominiali relative al Consumo del mese di gennaio 2025 e

1° bimestre gestione idrica 2025 per un ammontare di € 219,00 per un importo complessivo di € 31.259,68;

- Le spese annue fisse di gestione ordinarie o manutenzione calcolate in base ai millesimi di proprietà ammontano, con riferimento all'anno 2024, approssimativamente a € 1.410,00 (€ 117,50 mensili);
- Sono state deliberate spese straordinarie ed è in corso di prossima approvazione il progetto per i lavori di manutenzione del terrazzo di copertura dello stabile e le opere di manutenzione dei 2 appartamenti di proprietà [REDACTED] (lotto 1 e 2), secondo un importo da considerare a ribasso d'asta riferito al LOTTO 1 di € 22.232,71 oltre IVA.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Come detto al QUESITO N. 6 il lotto sul quale ricade l'edificio di via Serraglio Vecchio n. 28, non dispone di residuo di volumetria disponibile per ulteriori edificazioni stante il limite di densità fondiaria previsto dal P.R.G. per la zona "B0a" è di 7,00 mc/mq e sono già stati edificati circa 18,00 mc/mq. Pertanto vista l'impossibilità di condonare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare e l'inesistenza di emissione di ordine di demolizione dell'immobile, si procede inizialmente, come da incarico conferito a:

1. valutare l'area sulla quale insiste l'immobile;
2. calcolare i costi per la sua demolizione e per il ripristino dello stato dei luoghi.

1. VALUTAZIONE DELL'AREA SULLA QUALE INSISTE L'IMMOBILE

L'area sulla quale insiste l'unità immobiliare identificata come LOTTO 1 è costituita da un terrazzo di copertura praticabile delimitato tutt'intorno da muretti, sito al piano nono (attico) con accesso da scala condominiale e utilizzo per utenti. Nell'ottica di una maggiore appetibilità del bene, la superficie in esame, benché non edificabile, può essere valutata considerando altre possibili destinazioni d'uso tra le quali quella che possa diventare terrazza di pertinenza dell'immobile adiacente, della stessa proprietà e identificato come LOTTO 2 della presente procedura esecutiva, o in alternativa per uno o più immobili residenziali ricadenti nello stesso stabile. Tale superficie cioè, possiede una utilità complementare rispetto a dei beni principali e la sua valutazione può essere fatta in relazione a tale "complementarietà".

Supponendo, quindi, che l'area scoperta sia al servizio di una abitazione, per determinare il suo valore è possibile prendere a riferimento il valore di mercato unitario di immobili residenziali nel medesimo contesto e moltiplicarlo per la superficie in esame adeguata in base ad un "coefficiente di riduzione" che tenga conto della sua funzione "accessoria" rispetto agli immobili a destinazione residenziale.

In questo caso specifico si possono verificare due casi:

A. Terrazzo di copertura praticabile e comunicante direttamente con l'unità abitativa che coincide con il LOTTO 2 e di esclusiva proprietà per il quale si applica una percentuale di riduzione della superficie lorda pari a 30% fino a 25,00 mq e del 10% per la quota eccedente, secondo quanto indicato dal D.P.R. n. 138/1998 per cui si ha:
Superficie lorda della terrazza mq 457,30 (area di sedime dell'appartamento da demolire pari a mq 295,10 sommata all'area scoperta annessa mq 162,30).

La superficie della terrazza "ragguagliata" in base ai coefficienti di riduzioni sopra indicati risulta pertanto la seguente:

$$30\% \text{ di } 25,00 + 10\% \text{ di } (457,30 - 25,00) \text{ mq} = 7,50 \text{ mq} + 43,23 \text{ mq} = \mathbf{50,73 \text{ mq}}$$

B. Terrazzo di copertura praticabile non comunicante direttamente con l'unità abitativa per il quale si applica una percentuale di riduzione della superficie lorda pari a 15% fino a 25,00 mq e del 5% per la quota eccedente, secondo quanto indicato dal D.P.R. n. 138/1998 per cui si ha:

Superficie lorda della terrazza mq 457,30 (area di sedime dell'appartamento da demolire pari a mq 295,10 sommata all'area scoperta annessa mq 162,20).

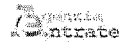
La superficie della terrazza "ragguagliata" in base ai coefficienti di riduzioni sopra indicati risulta pertanto la seguente:

$$15\% \text{ di } 25,00 + 5\% \text{ di } (457,30 - 25,00) \text{ mq} = 3,75 \text{ mq} + 21,62 \text{ mq} = \mathbf{25,37 \text{ mq}}$$

Determinazione della scala dei prezzi noti

Consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOI), sul sito dell'Agenzia delle Entrate si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso ed alle relative quotazioni. In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona: SEMICENTRALE/ E. BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE CLE-ORTO BOTANICO, codice di zona: C4 del Comune di Palermo, riferiti al II° semestre

del 2024, per abitazioni di tipo civile, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i 900,00 ed i 1.250,00 Euro (All. 32).



Trattato di Roma

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato istruzione: 1/1/2024 - 1/1/2024

Provincia: PA (19)

Comune: PA (19)

Fascia di prezzo: 1.000.000 - 1.500.000

Categoria di bene: C

Microarea catastale: M

Tipologia prevalente: A

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	4	6	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,9	5,7	L

Si assume come valore di base unitario per il calcolo, il valore medio dell'OMI di 1.075,00 €/mq (in ragione della posizione, della veduta, del contesto residenziale, delle condizioni in cui versa, ecc.).

STIMA del caso "A" - Terrazzo di copertura praticabile e comunicante direttamente con l'unità abitativa

La terrazza in oggetto, tenuto conto della sua superficie ragguagliata, avrà un valore di mercato pari a: $50,73 \text{ mq} \times 1.075,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.534,75$

Che corrisponde al valore di mercato della terrazza nel caso questa sia comunicante direttamente con l'unità abitativa limitrofa (LOTTO 2).

STIMA del caso "B" - Terrazzo di copertura praticabile non comunicante direttamente con l'unità abitativa

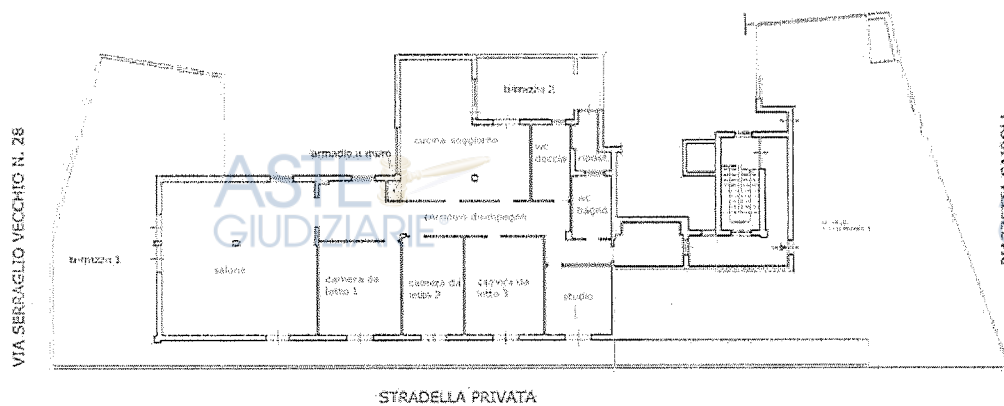
La terrazza in oggetto, tenuto conto della sua superficie ragguagliata, avrà un valore di mercato pari a: $25,37 \text{ mq} \times 1.075,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.272,75$

Che corrisponde al valore di mercato della terrazza nel caso questa non sia comunicante con un'unità abitativa.

2. CALCOLO DEI COSTI PER LA DEMOLIZIONE DELL'APPARTAMENTO ABUSIVO E PER IL RIPRISTINO DELLA TERRAZZA DI COPERTURA SECONDO I GRAFICI DEL PROGETTO AUTORIZZATO.

In entrambi i casi si dovrà procedere alla sottrazione dei costi di demolizione dell'appartamento abusivo che insiste sul terrazzo. Tali costi sono stati calcolati mediante computo metrico estimativo sulla scorta del Prezziario Regionale 2024 e sono pari a € 71.115,79 (di cui € 49.240,79 per opere di demolizione del fabbricato ed € 21.875,00 per opere di ripristino della terrazza di copertura secondo i grafici del progetto autorizzato) (All. 33a. grafici e 33b. computo metrico estimativo).

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DA ESEGUIRE COME DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ALLEGATO



Grafici dei lavori descritti nel computo metrico estimativo
(All. 33a)

LOTTO 1

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

E.G. Es. 90/2023 - LOTTO 1

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO VIA SERRAGLIO VECCHIO N. 28 PIANO NONO - FOGLIO 63, PARTICELLA 668 SUB. 61

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER I LAVORI DI DEMOLIZIONE DELL'APPARTAMENTO E RIPRISTINO DEL TERRAZZO DI COPERTURA
DEL FABBRICATO SECONDO I TITOLI ABILITATIVI

Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici in Sicilia anno 2024

CAP. 01: MURATURE E TRAMEZZI

N.	ART.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	PAR.U G.	DIMENSIONI			QUANTITA'	IMPORTI	
					LUNG.	LARG.	H/PESO		PREZZO UNITARIO	TOTALE
1	SIC24_21.1.1	Taglio a sezione obbligata di muratura di qualsiasi tipo (esclusi i calcestruzzi), forma e spessore, per ripresa in breccia, per apertura di vani e simili, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.								
		Nelle parti a contatto con il torrino scala e con l'appartamento limitrofo (lotto 2) per portare la muratura alla quota del davanzale (h=1,00 m)								
		13,25+6,7+4,6+2,1	m3		25,65	0,30	1,70	13,59	357,88	4.864,13
2	SIC24_21.1.3	Demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.								
		1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico								
		pilastrì		10	0,30	0,30	3,00	2,70		
		travi		8	4,50	0,30	0,30	3,24		
		travi		6	5,40	0,30	0,30	2,92		
			m3					8,85	450,29	3.987,77
3	SIC24_21.1.5	Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.								
		1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico								
		9,2+3,6+25+4,6+5,4+2+1,8	m3		51,6	0,30	2,70	41,80	306,75	12.820,92

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

4	SIC24_21.1.4	Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.								
		8+5,45+5,45+5,45+16,2+10,3+4,2+5,9+3,65	m2xc m		64,60	10	2,70	1.744,20	1,07	1.866,29

5	SIC24 21.1.13	Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.							
		soilo di copertura dell'intero immobile							
			mq					300,00	54,75 16.425,00

6	SIC24_21.1.16	Rimozione di infissi interni ed esterni di ogni specie, inclusi mostre, succelli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.							
		porta finestra	3	1,45		2,30	10,01		
		porta finestra	5	1,3		2,30	14,95		
		finestra	3	1,3		1,30	5,07		
		finestra	1	1,6		1,30	2,08		
			1	1,5		1,30	1,95		
		finestra	1	0,8		1,30	1,04		
		mq					35,10	16,75	587,84

[illegible]

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CAP. 01 SOMMARIO

€ 49.240,79

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 3

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

13	SIC24_12.1.1	Fornitura e posa in opera di spianata di malta, in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, con malta fine di calce dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per il livellamento delle superfici, sia piane che inclinate, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	mq						100,00	9,01	901,00
14	SIC24_21.11.1	Fornitura, trasporto e posa in opera di impermeabilizzazione continua mediante applicazione a freddo di membrana monocomponente, in emulsione acquosa, a base di resine elastomeriche, pigmentata e resistente al ristagno d'acqua. La membrana dovrà essere posta in opera a due mani previa pulizia e ripristino delle pendenze del solaio da impermeabilizzare, trattato con primer a base di resine sintetiche in	mq						100,00	46,53	4.653,00
15	N.P.02	Fornitura e posa in opera di lattoneria per la realizzazione di scossalina in alluminio preverniciato sagomata a U dotato di gocciolatoi laterali da collocare sul cornicione di coronamento, opportunamente sagomata.	m						60,00	18,50	1.110,00
16	N.P.03	Fornitura e posa in opera di planciole ad imbuto per pluviali compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta opera d'arte.	m						4,00	35,00	140,00

CAP. 02 SOMMARIO € 21.875,00

RIEPILOGO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CAP. 01	OPERE DI DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO	€	49.240,79
CAP. 02	OPERE DI RIPRISTINO DELLA TERRAZZA DI COPERTURA SECONDO I GRAFICI DEL PROGETTO AUTORIZZATO	€	21.875,00
		€	71.115,79

Pagina 5

Computo metrico estimativo dei lavori
(All. 33b)

Ci si trova nel caso in cui l'ammontare dei costi di demolizione delle opere abusive e di ripristino supera il presunto valore di mercato dell'area per cui non è possibile attribuire una valutazione positiva del bene identificato con il lotto 1.

Avendo accertato, come dimostrato nei paragrafi precedenti, che l'immobile identificato al LOTTO 1 è stato costruito **SENZA TITOLO ABILITATIVO** e risulta essere **ABUSIVO e NON SANABILE**, la scrivente procede alla determinazione prima del valore di mercato in condizioni di regolarità e poi alla stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto *inter vivos*.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Dati: appartamento sito in Palermo via Serraglio Vecchio n. 28 piano nono (attico).

Dati catastali: foglio 63, particella 668, subalterno 61, categ. A/2, consistenza 11 vani, rendita € 1.022,58.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Destinazione	Sup. netta mq	Coeff.	Sup. Com. mq
Ingresso	9,26	1	9,26
salone	73,09	1	73,09
Cucina-soggiorno	44,85	1	44,85
Camera da letto 1	23,56	1	23,56
Camera da letto 2	18,58	1	18,58
Camera da letto 3	23,82	1	23,82
studio	13,94	1	13,94
Corridoio-disimpegno	37,56	1	37,56
ripostiglio	4,98	1	4,98
Wc-doccia	8,82	1	8,82
Wc-bagno	7,45	1	7,45
Superficie convenzionale netta - sommano mq			265,91
Terrazzo 1	104,55		
per i primi 25 mq si applica il 30% = 7.50 mq	25,00	0,30	7,50
per il restante si applica il 10% $104.55-25.00=\text{mq}$	79,55	0,10	7,96
Terrazzo 2	22,38	0,30	6,71
Balcone-ballatoio	35,45		
per i primi 25 mq si applica il 30% = 7.50	25	0,30	7,50
per il restante si applica il 10% $35.45-25.00=\text{mq}$	10,45	0,10	1,05
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine	26,34	1	26,34
Superficie convenzionale lorda - sommano mq			322,97

Totale superficie convenzionale netta mq 265,91

Totale superficie convenzionale lorda mq 322,97

1. Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

- Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II° semestre - Anno 2024 ultimo pubblicato
Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari il nostro immobile trovandosi in

via Serraglio Vecchio ricade nella la zona C4 semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTOBOTANICO, tipologia abitazione civile, stato di conservazione normale, valori di locazione tra 5 e 7 €/mq da cui un valore medio di 6 €/mq (All. 32).

Entrate

Totale entrate: 1.595,46 €

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazioni anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Località: Serraglio Vecchio - Montegrappa - Cliniche - Stazione C.le Orto Botanico

Edificio di tipo: C4

Microzona censuaria: 2

Tipologia prevalente: Abitazione civile

Destinazione: abitazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	4	6	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,9	5,7	L

Utilizzando il valore medio si ha:

$6,00 \text{ €/mq} \times 265,91 \text{ mq} = 1.595,46 \text{ €}$ valore locativo mensile

- Borsino Immobiliare di Palermo – Marzo 2025

Secondo questa fonte per l'immobile in oggetto, da ritenersi in stabile di fascia media, i valori variano da un minimo di 3,13 €/mq a un massimo di 4,26 €/mq (All. 34).

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti-auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni Immobiliari Vendite			
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore e alta rendita di zona			
Valore minimo euro 3,66	Valore medio euro 4,41	Valore massimo euro 5,18	Media valori immobiliari mensili
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità media di zona			
Valore minimo euro 3,13	Valore medio euro 3,60	Valore massimo euro 4,26	Media valori immobiliari mensili
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo euro 2,33	Valore medio euro 2,76	Valore massimo euro 3,20	Media valori immobiliari mensili
Ville & Ville Quotazioni di case indipendenti su strada			

Utilizzando il valore medio si ha:

$3,69 \text{ €/mq} \times 265,91 \text{ mq} = 981,20 \text{ €}$ valore locativo mensile

- Inoltre la sottoscritta ha effettuato un'indagine di mercato presso diverse agenzie immobiliari (Mediedil Servizi Immobiliari, TOSCANO, A. Messina) dalle quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti di varie tipologie e quadrature, che variano da 360 € per quadratura di 109 mq a 600 € per quadratura di 70 mq (All. 35). Per un valore che varia da 3,30 €/mq a 8,50 €/mq pari a un valore medio di 5,90 €/mq.

$5,90 \text{ €/mq} \times 265,91 \text{ mq} = 1.568,87 \text{ €}$ valore locativo mensile

Operando una media tra i tre valori trovati si ha:

$$(1.595,46 + 983,87 + 1.568,87) \text{ €/3} = 1.382,73 \text{ €}$$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile in oggetto, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 1.380,00 pari a un canone lordo annuo di € 16.560,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.) analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il **reddito annuo netto** corrisponde a € 11.592,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare, tale valore per gli immobili nel 2024 varia a seconda del tipo di immobile, della sua posizione e della sua disponibilità sul mercato, ma generalmente si aggira tra il 4,5% e il 7,5%. In media, per gli immobili residenziali, si può considerare un range tra il 4,5% e il 5,5%.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari alla media del 5%, si ottiene:

$$V1 = € 11.592,00 : 0,05 = € 231.840,00$$

2. Procedimento di stima sintetico

La scrivente ha svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda, in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale.

Superficie commerciale:

Destinazione	Sup. netta mq	Coeff.	Sup. Com. mq
Ingresso	9,26	1	9,26
salone	73,09	1	73,09
Cucina-soggiorno	44,85	1	44,85
Camera da letto 1	23,56	1	23,56
Camera da letto 2	18,58	1	18,58
Camera da letto 3	23,82	1	23,82
studio	13,94	1	13,94
Corridoio-disimpegno	37,56	1	37,56
ripostiglio	4,98	1	4,98
Wc-doccia	8,82	1	8,82
Wc-bagno	7,45	1	7,45
Terrazzo 1	104,55		
per i primi 25 mq si applica il 30% = 7,50 mq	25,00	0,30	7,50
per il restante si applica il 10% 104.55-25.00=mq	79,55	0,10	7,96
Terrazzo 2	22,38	0,30	6,71
Balcone-ballatoio	35,45		
per i primi 25 mq si applica il 30% = 7,50	25	0,30	7,50
per il restante si applica il 10% 35.45-25.00=mq	10,45	0,10	1,05
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine	26,34	1	26,34
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq			322,97

Nella determinazione del valore di mercato a mq dell'immobile in oggetto sono state esaminate le seguenti fonti:

- Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II° semestre - Anno 2024 ultimo pubblicato
Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari il nostro immobile trovandosi in via Serraglio Vecchio ricade nella la zona C4 semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTOBOTANICO, tipologia abitazione civile, stato di conservazione normale, valori di mercato tra 900 e 1.250 €/mq (All. 32).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato Interrogazione Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Frazione: Serraglio Vecchio
Indirizzo: C4 semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTOBOTANICO
Tipologia: Abitazione civile
Stato di conservazione: Normale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	4	6	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,0	5,7	L

Nello specifico per le qualità e lo stato di conservazione dell'immobile si sceglie si sceglie il valore medio di 1.075,00 €/mq da cui:

$$1.075,00 \text{ €/m} \times 322,97 \text{ mq} = 347.192,72 \text{ € valore di mercato}$$

- Borsino Immobiliare di Palermo – Marzo 2025
Secondo questa fonte per l'immobile in oggetto, da ritenersi in stabile di fascia media, i valori variano da un minimo di 832 €/mq a un massimo di 1.154 €/mq (All. 36).



Villa S. Vito
S. 120

Abitazioni in vendita da 1.580.000
Sistemazione di recupero in località di grande interesse storico e turistico.

Superficie: 10.000 mq Prezzo: 1.580.000	Superficie: 10.000 mq Prezzo: 1.580.000	Superficie: 10.000 mq Prezzo: 1.580.000
---	---	---



Villa S. Vito
S. 120

Abitazioni in vendita da 1.580.000
Sistemazione di recupero in località di grande interesse storico e turistico.

Superficie: 10.000 mq Prezzo: 1.580.000	Superficie: 10.000 mq Prezzo: 1.580.000	Superficie: 10.000 mq Prezzo: 1.580.000
---	---	---



Villa S. Vito
S. 120

Abitazioni in vendita da 1.580.000
Sistemazione di recupero in località di grande interesse storico e turistico.

Superficie: 10.000 mq Prezzo: 1.580.000	Superficie: 10.000 mq Prezzo: 1.580.000	Superficie: 10.000 mq Prezzo: 1.580.000
---	---	---

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE**  **Pertanto** **1.159**

ASTE GIUDIZIARIE®
valore di mercato

Operando una media tra i valori ottenuti si ha:

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V2) risulta:

ti di **ASTE GIUDIZIARIE**  **RECUPERO QUALITÀ**

Nel caso spe
nullità” di c

el 28.02.1985 non si è

dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "valore d'uso, il cui valore è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia non è sanabile (quesito n. 6), ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un decreto di demolizione, pertanto tale immobile ha un proprio commercio "*praeter legem*" e conserva un apprezzabile "valore d'uso" perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica la scrivente ritiene congruo stimare il valore d'uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso si utilizza la stima analitica del valore dell'immobile che ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- A_f il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 11.592,00) determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$A_f = 11.592,00 \text{ € } (1,02^{20} - 1) / 0,05 = 112.662,04 \text{ €}$$

Pertanto il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pari a € 112.660,00.

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%.

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore
Riduzione per l'assenza della garanzia di vizi	Pari al 5% del valore di stima	€ 107.000,00

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile in oggetto in € 107.000,00 (diconsi Euro centosettemila/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: (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

ALLEGATO 1 – Atto di compravendita Notaio La Fata Rep. 8800 del 11.02.1985

ALLEGATO 2 – Visura storica catastale fabbricato

ALLEGATO 3 – Ortofoto

ALLEGATO 4 – Estratto di mappa catastale

ALLEGATO 5 – Estratto planimetrico (Stimatrix)

ALLEGATO 6 – planimetria con indicazione dei coni ottici e documentazione fotografica

ALLEGATO 7 – Planimetria di rilievo dello stato attuale

ALLEGATO 8 - Visura storica catastale terreno

ALLEGATO 9 - Visura attuale catastale fabbricato

ALLEGATO 10 – Planimetria catastale

ALLEGATO 11 – Licenza edilizia n. 516 del 28.06.01972

ALLEGATO 12 - Licenza edilizia n. 538 del 18.06.1973

ALLEGATO 13 - Licenza edilizia di variante n. 549 del 20.06.1973

ALLEGATO 14 – Grafici allegati alla variante

ALLEGATO 15 – Rapporto tecnico

ALLEGATO 16 – Certificato di abitabilità/agibilità dello stabile

ALLEGATO 17 – Atto di compravendita del Notaio Chiazzese Rep. 42756 del 19.05.1973

ALLEGATO 18 – Istanza di accesso agli atti del Comune di Palermo

ALLEGATO 19 – Ricevuta di protocollo

ALLEGATO 20 – Grafico del piano di copertura autorizzato con variante n. 549

ALLEGATO 21 - Grafico del piano di copertura realizzato

ALLEGATO 22 – Planimetria con indicate le difformità

ALLEGATO 23 – Planimetria del rilievo attuale con indicate le difformità

ALLEGATO 24 – Foto aerea 1987 della S.A.S. fotogramma n. 9564

ALLEGATO 25 - Foto aerea 1987 della S.A.S. fotogramma n. 9561

ALLEGATO 26 - Foto aerea 1994 della Società Rossi di Firenze fotogramma n. 2/30

ALLEGATO 27 – Stralcio del P.R.G. di Palermo tav. P2a - 5011

ALLEGATO 28 - Planimetria con indicate le possibili superfetazioni da demolire

ALLEGATO 29 – Ispezione ipotecaria lotto 1

ALLEGATO 30 – Richiesta all'Amministratore pre-tempore del condominio

ALLEGATO 31 – Risposta dell'Amministratore

ALLEGATO 32 – Dati OMI

ALLEGATO 33a – Grafici dei lavori descritti nel computo metrico estimativo

ALLEGATO 33 b - Computo metrico estimativo per le opere di demolizione e ripristino

ALLEGATO 34 – Dati del borsino immobiliare per gli affitti

ALLEGATO 35 – a) esempio 1; b) esempio 2 e c) esempio 3

ALLEGATO 36 – Dati del borsino immobiliare per la vendita

ALLEGATO 37 - a) esempio 1; b) esempio 2.

Palermo, data 27.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessia Falzone



