

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 273/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 273/2023

CREDITORE PROCEDENTE COLLE VERDE S.P.A
contro
DEBITORE ESECUTATO XXXX



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. /DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIA GRAZIA BUSARDÒ

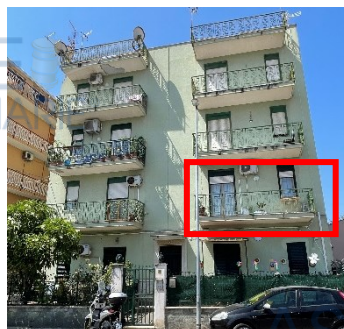
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Appartamento sito a Palermo in Via Santa Maria di Gesù n. 82/A, piano primo

dati catastali: NCEU fg. 75 p.la 307 sub 3



Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 17/06/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5319 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 19/06/2024 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. Maria Grazia Busardò, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 10/07/2024.

In data 25/07/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'immobile pignorato.

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

- piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, sito in Palermo, via Santa Maria di Gesù n. 82/A, ubicato al piano primo, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 75, p.lla 307, sub. 3, categoria catastale A3, numero vani catastali 5,5, superficie catastale 146 mq, totale escluse aree scoperte 140 mq.

Diritti reali:

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

- decreto di trasferimento n. 242/18 emesso del Tribunale di Palermo del 04/05/2018, depositato in Cancelleria in pari data, cron. N. 2027/18 rep. n. 1828/18, trascritto a Palermo il 04/07/2018 ai nn. 25888/19686. **(All. 1).**

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 3)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

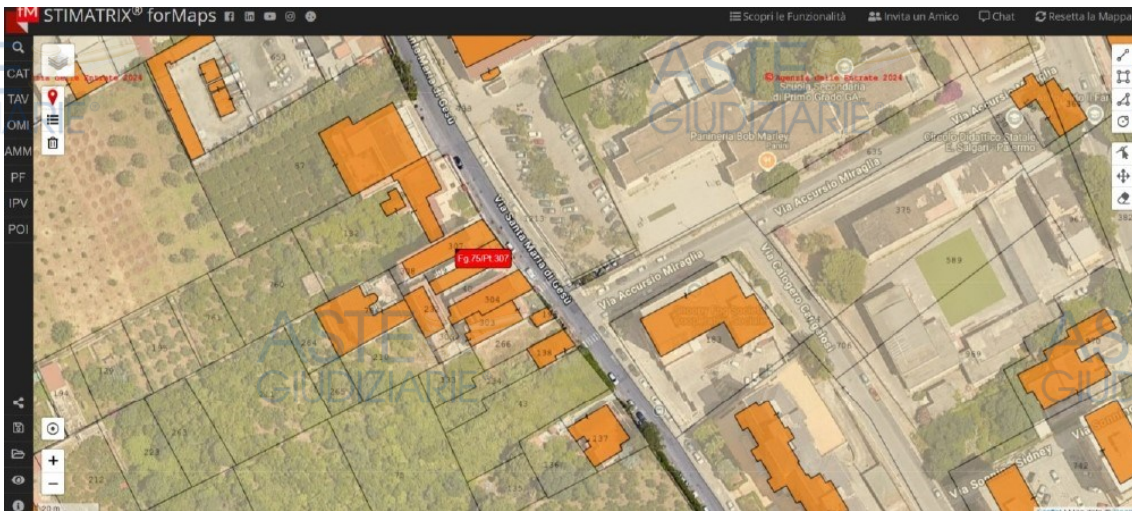


Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 75, p.lla 307, sub. 3, cat. catastale A3, piano primo, superficie catastale mq 146, totale escluse aree esterne 140 mq.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo - Via Santa Maria di Gesù n. 82/A, piano primo.

Il bene oggetto del pignoramento si trova in area periferica del centro urbano di Palermo, in prossimità della circonvallazione, caratterizzata dalla presenza di abitazioni, padiglioni industriali, zone a verde.

Caratteristiche strutturali: la palazzina in cui è ubicato il bene è realizzata in cemento armato.

Accessi: L'ingresso alla palazzina, composta da 5 piani fuori terra, avviene al civico n. 82/A, il portoncino d'ingresso conduce alla scala e all'ascensore condominiale che consente l'accesso ai vari piani. L'immobile è ubicato al piano primo, salendo la scala a sinistra.

Confini: il sub 3 confina a nord-ovest con Via Santa Maria di Gesù, a est con la particella 132, a sud ovest con le particelle 306 e 309, a sud-est con la particella 308.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al piano primo di una palazzina composta da quattro elevazioni fuori terra con terrazza di copertura con accesso da Via Santa Maria di Gesù n. 82/A. Dal piccolo portone d'ingresso della palazzina al civico n. 82/M si accede a un vestibolo condominiale con scala a tre rampe e ascensore che conducono ai vari piani, con n. 2 appartamenti per piano. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, due servizi igienici, balcone prospiciente la Via Santa Maria di Gesù e balcone su chiostroina condominiale. Il prospetto della palazzina è in discreto stato di manutenzione ad eccezione di qualche distacco di porzione d'intonaco in corrispondenza dei sotto balconi di proprietà privata.



L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,97 mt. L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione; sono state rinvenute macchie di muffa in corrispondenza del soffitto della cameretta e in porzioni delle pareti e del soffitto del corridoio. L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica e rivestimenti parietali in ceramica della cucina e dei servizi igienici. Gli infissi interni sono alluminio con persiane in pvc. Le porte sono in legno colore noce.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente. È dotato di scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento e gas. In alcuni vani sono presenti delle pompe di calore. In fase di sopralluogo la conduttrice dell'immobile dichiarava che lo scarico della cucina è stato collegato abusivamente allo scarico dell'appartamento sottostante. I costi per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00. I costi per adeguare l'impianto idrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00.

Gli scarichi dell'intera palazzina conferiscono in fognatura.

Attestato di prestazione energetica: sì, registrato in data 08/08/2022. Successivamente alla chiusura della sanatoria dovrà essere ripresentato per un costo complessivo pari a circa € 150,00.

Fotografie dei luoghi:





Foto n. 1 Ingresso



Foto n. 2 Ingresso

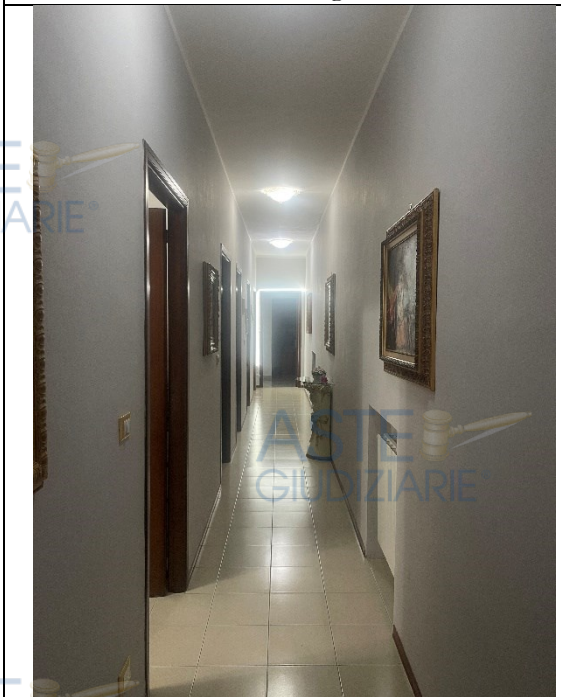


Foto n. 3 Corridoio



Foto n. 4 Cucina





Foto n. 5 Soggiorno



Foto n. 6 Camera



Foto n. 7 Cameretta



Foto n. 8 Camera





Foto n. 9 Camera



Foto n. 10 Servizio igienico



Foto n. 11 Servizio igienico



Foto n. 12 Balcone retrospetto





Foto n. 13 balcone prospetto principale



Foto n. 14 Pianerottolo

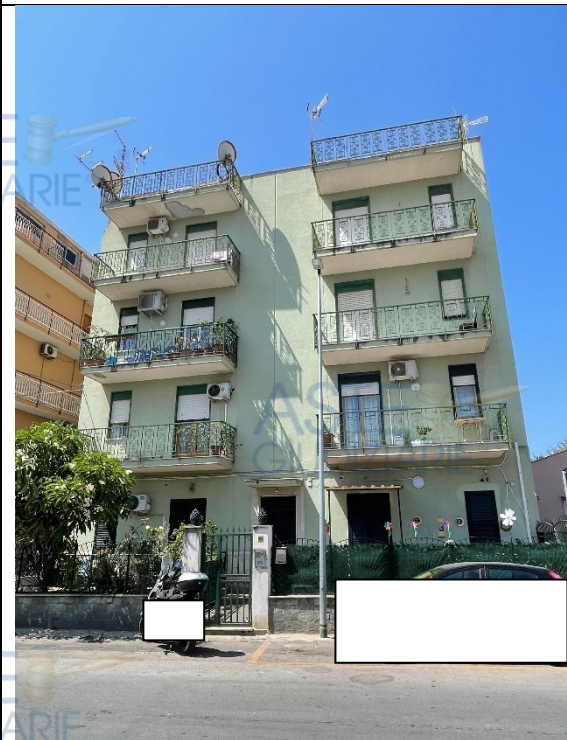


Foto n. 15 Prospetto su Via Santa Maria di
Gesù



Foto n. 16 Prospetto su Via Santa Maria di
Gesù





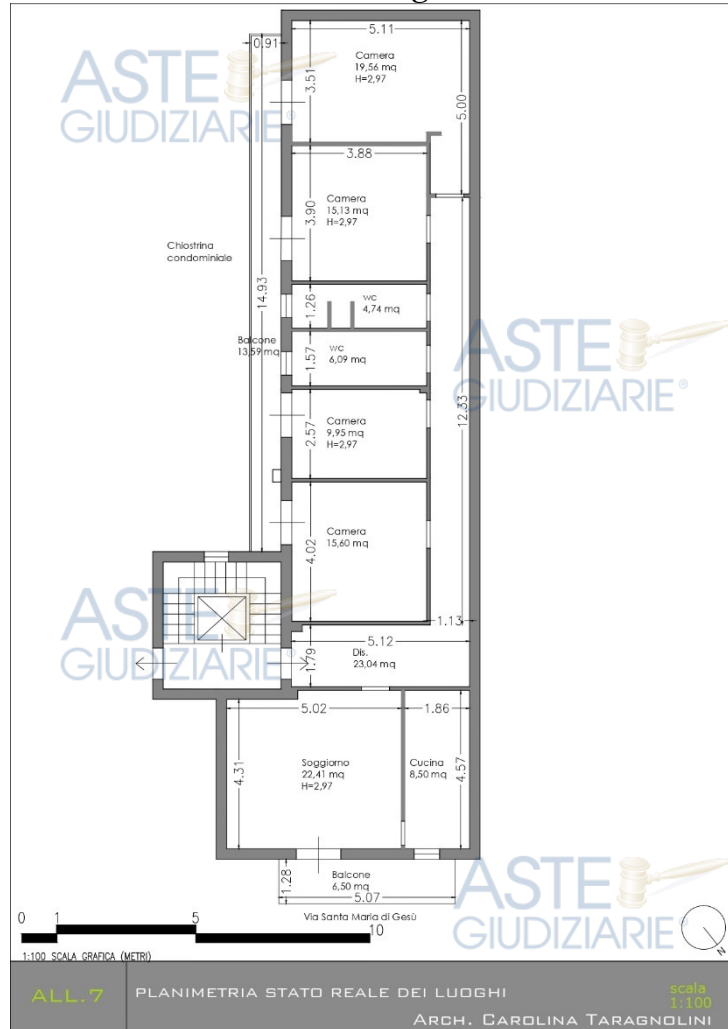
Foto n. 17 Prospetto su Via Santa Maria di
Gesù



Foto n. 18 Prospetto su Via Santa Maria di
Gesù



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 125 mq

Superficie commerciale: 154 mq arrotondata per eccesso.

Altezza utile interna: 297 cm

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 75, particella 307, sub. 3, via Santa Maria di Gesù n. 82/A, piano primo, cat. A3, vani catastali 5,5, superficie catastale 146 mq, totale escluse aree scoperte 140 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 27/06/2023 ai nn. 32213 R. gen. 25140.

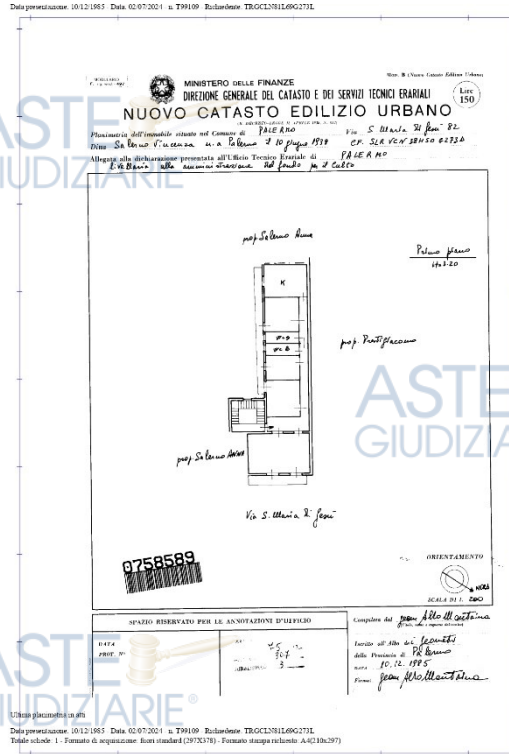
Intestatari catastali dell'immobile: XXXX

Planimetria catastale: La planimetria catastale (**All. 4**) presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi in ordine a una diversa distribuzione interna. Nello specifico, nella planimetria catastale in atti del 10/12/1985, l'ambiente entrando a destra viene rappresentato come unico vano avente due porte finestre con affaccio sul balcone prospiciente la Via Santa Maria di Gesù e la cucina viene rappresentata nell'ultimo vano in fondo al corridoio avente una finestra con affaccio sul balcone del retro-prospetto. Nello stato reale dei luoghi l'ambiente entrando a destra è diviso in due vani adibiti a soggiorno con porta finestra e cucinino con finestra mentre, l'ultimo vano in fondo al corridoio è adibito a camera da letto con porta finestra. Per quanto riguarda i vani finestra e porta finestra difformi, probabilmente, si presuppone che siano stati rappresentati erroneamente nella planimetria catastale, in quanto osservando il prospetto principale allo stato attuale si nota che tutti gli appartamenti mostrano le stesse aperture, nel dettaglio una finestra e una porta finestra. Quindi dovrà essere presentata la planimetria aggiornata in ordine alle aperture, documentando con foto d'epoca che le stesse erano già così in fase di edificazione della palazzina.

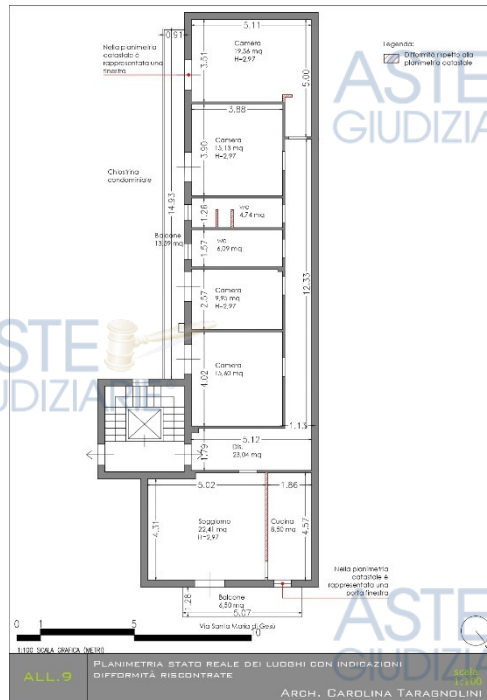
Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, la planimetria catastale non andrà aggiornata in tal senso in quanto al fine della conformità urbanistica ed edilizia dovrà essere ripristinato lo *status quo ante*, come rappresentato nella planimetria catastale in atti.

Di conseguenza, per i motivi sopra esposti ai fini della regolarizzazione catastale dovrà essere presentato presso l'ufficio del territorio di Palermo il DOCFA (documento catasto fabbricati) per aggiornamento della planimetria al catasto fabbricati per un costo complessivo pari a circa **€ 500,00** relativi all'onorario tecnico oltre diritti pari a **€ 50,00**.





Estratto planimetria catastale (All. 4)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento ubicato in Palermo, via Santa Maria di Gesù n. 82/A, piano primo, con ascensore, scala unica.

Composto da cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, due servizi igienici, balcone prospiciente la Via Santa Maria di Gesù e balcone su chiostrina condominiale.

Confinante a nord-ovest con Via Santa Maria di Gesù, a est con la particella 132, a sud ovest con le particelle 306 e 309, a sud-est con la particella 308.

Censito al C.F. al **foglio 75, p.la 307, sub. 3.**

L'immobile è dotato di Istanza di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 9674 del 18/06/1986, non ancora definitiva.

Sono state rilevate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti del 10/12/1985 che farà fede ai fini della chiusura del condono. Nello specifico, nella planimetria catastale, l'ambiente entrando a destra viene rappresentato come unico vano avente due porte finestre con affaccio sul balcone prospiciente la Via Santa Maria di Gesù e la cucina viene rappresentata nell'ultimo vano in fondo al corridoio avente una finestra con affaccio sul balcone del retro-prospetto. Nello stato reale dei luoghi l'ambiente entrando a destra è diviso in due vani adibiti a soggiorno con porta finestra e cucinino con finestra mentre, l'ultimo vano in fondo al corridoio è adibito a camera da letto con porta finestra. Per quanto riguarda i vani finestra e porta finestra difformi, probabilmente, si presuppone che siano stati rappresentati erroneamente nella planimetria catastale, in quanto osservando il prospetto principale allo stato attuale si nota che tutti gli appartamenti mostrano le stesse aperture, nel dettaglio una finestra e una porta finestra. In ordine alle difformità delle aperture, quindi, potranno essere regolarizzate nell'istanza di condono se verrà documentato con foto d'epoca che le stesse sussistevano in fase di edificazione della palazzina; in caso negativo dovrà essere ripristinato lo status *quo ante* per un costo approssimativo pari a **€ 2.500,00 oltre iva**. In riferimento alla diversa distribuzione interna si prevede la rimessione in pristino per un costo approssimativo pari a **€ 2.500,00 oltre iva**.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 82.856,00
(Ottantaduemilaottococinquantasei)



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

L'immobile è pervenuto alla debitrice XXXX in forza di decreto di trasferimento n. 242/2018 emesso dal Tribunale di Palermo in data 04/05/2018, depositato in cancelleria in pari data, cron. N. 2027/18, rep. 1828/2018 procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 1079/1998, trascritto in data 04/07/2018 reg. gen. 25888 reg. part. 19686 da potere di XXXX.

Alla sig.ra XXXX l'immobile era pervenuto per averlo costruito su terreno acquistato dalla stessa, unitamente alle sorelle XXXX, XXXX, XXXX in forza dell'atto di compravendita del 11/03/1961 in Notaio Francesco Mazzamuto, registrato a Palermo il 26/03/1961 al n. 11516 e per averlo adottato in piena ed esclusiva proprietà in seno dell'atto di divisione del 09/04/1976 in Notaio Francesco Pizzuto, trascritto a Palermo il 06/05/1976 ai nn. 15501/13034.

Il fabbricato insiste sulla particella 307 del foglio di mappa 75 identificato al catasto terreni.

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

La costruzione è stata realizzata in mancanza della licenza edilizia.

È stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 a nome di XXXX presentata in data 18/06/1986 prot. 9674 (All. 13), non ancora definita.

La scrivente, al fine di verificare la data di edificazione dell'immobile, ha preso visione delle aerofotogrammetrie presso la S.A.S. T.D. di Palermo. In particolare sono stati visionati il volo IGM del 1968 e il volo S.A.S. del 1974 sul Comune di Palermo dai quali si evince che l'immobile è in fase di costruzione (risulta difatti soltanto il piano terra) e non appare completato. È stato visionato, altresì il volo S.A.S. del 1976 da cui si desume che la palazzina è interamente completata.

La scrivente ha richiesto attraverso il portale dell'edilizia privata del Comune di Palermo in data 25/09/2024 prot. n. 1118358, il certificato di destinazione urbanistica per la particella 75 del foglio di mappa 307. Il certificato di destinazione urbanistica n. prot. AREG/1223552/2024 del 16/10/2024 ricevuto a mezzo pec, certifica che:

- la particella 307 del foglio di mappa 75 ricade in zona territoriale omogenea B2 (artt. 6-9-2-25- 23 bis-27 delle N. A.).

La scrivente ha fatto richiesta di accesso atti presso l'Ufficio SACE del Comune di Palermo attraverso il portale telematico in data 04/07/2024 prot. 890951 al fine di conoscere la sussistenza di ulteriori titoli edilizi. Il Comune di Palermo con nota prot. 952644 del 25/07/2024 comunicava alla scrivente che *“da ricerche effettuate non è stata reperita sul sistema informatico alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto”*.

La scrivente ha fatto richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo attraverso il portale telematico in data 04/07/2024 prot. 890990.

In data 10/07/2024 la scrivente ha visionato ed effettuato fotografie del fascicolo edilizio relativo all'istanza di condono n. 9674 del 18/06/1986.

La palazzina di cui fa parte l'immobile, composta da quattro piani fuori terra, identificata al fg. 75 p.la 307 è stata costruita abusivamente sul terreno acquistato dalla precedente proprietaria XXXX. Pertanto, è stata presentata istanza di condono prot. n. 9674 del 18/06/1986 a nome di XXXX, ai sensi della L. 47/85. L'istanza di condono include n. 4 modelli “A”, come si evince dal modello “R”. Nello specifico, uno dei 4 modelli “A” si riferisce all'immobile posto al primo piano di Via Santa Maria del Gesù n. 82/A, per una superficie complessiva pari a 111,20 mq (di cui 105,50 mq di superficie utile abitabile e 5,70 mq [9,50 mq s.n.r. x 0,60] di superficie non residenziale), per un volume complessivo (vuoto per pieno) pari a 335 mc, ultimata presumibilmente nel 1964 e pertanto precedentemente al 01/09/1967 come dichiarato nell'istanza.

All'istanza sono allegati i seguenti documenti:

- modello 47/85-R;
- 4 modelli 47/85 -A;
- N. 2 bollettini di pagamento corrisposti complessivamente a titolo di oblazione per gli appartamenti del piano terra, primo, secondo e terzo:
 - bollettino 1° rata del 24/02/1986 pari a Lire 1248.000 a titolo di oblazione;



- bollettino 2° rata del 04/03/1986 pari a Lire 532.000 a titolo di oblazione.

- Certificazione avvenuta catastazione;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà della Sig.ra XXXX del 08/11/1985 sulla data di ultimazione della costruzione.

Non essendo presenti gli elaborati tecnici allegati all'istanza di condono, la conformità dell'immobile tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato dell'immobile al momento della presentazione dell'istanza sopra citata andrà verificata sulla base della planimetria catastale in atti del 10/12/1985, risalente al primo impianto.



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria catastale

L'integrazione documentale dell'istanza di sanatoria potrà essere presentata estrapolando l'immobile del primo piano oggetto della presente relazione. Inoltre, la chiusura della sanatoria potrà essere conclusa nel rispetto della planimetria catastale riferita al primo impianto (10/12/1985), ulteriori abusi realizzati successivamente e non rappresentati non potranno essere sanati. In particolare in riferimento alle diverse aperture (nella planimetria catastale in atti rappresentata come porta finestra oggi finestra nel cucinino) presenti nel prospetto prospiciente Via Santa Maria di Gesù e nel retrospesso (nella planimetria

catastale in atti indicata come finestra oggi porta finestra nella camera) si presuppone che siano state rappresentate erroneamente nella planimetria catastale, in quanto osservando il prospetto principale allo stato attuale si nota che tutti gli appartamenti mostrano le stesse aperture, nel dettaglio una finestra e una porta finestra. Tali difformità, quindi, potranno essere regolarizzate nell'istanza di condono se verrà documentato con foto d'epoca che le stesse sussistevano in fase di edificazione della palazzina; in caso negativo dovrà essere ripristinato lo status *quo ante* per un costo approssimativo pari a **€ 2.500,00 oltre iva.**

In riferimento alla diversa distribuzione interna si prevede la rimessione in pristino per un costo approssimativo pari a **€ 2.500,00 oltre iva.**

Sulla base della documentazione depositata nel fascicolo edilizio è possibile affermare che ai fini della chiusura della sanatoria sia necessario presentare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Palermo la seguente documentazione:

- copia del titolo di proprietà;
- attestati dei versamenti dell'oblazione;
- documentazione fotografica dei prospetti del fabbricato;
- elaborati grafici a firma di un tecnico abilitato, contenente stralcio di P.R.G. in scala 1:2000 o 1:5000 nel quale sia individuata l'opera abusiva, stralcio catastale in scala 1:1000 o 1:2000 nel quale sia individuata l'opera abusiva, planimetria in scala 1:500 quotata con indicata la posizione dell'opera abusiva rispetto ai confini del lotto, i distacchi, piante prospetti e sezioni in scala 1:100 quotati con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei vari ambienti, tabella dei dati metrici completa di calcolo delle superfici utili e non residenziali e dei volumi;
- Relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato e descrizione dei sistemi di approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue;
- Dichiarazione a firma del richiedente la sanatoria dalla quale risulti lo stato dei lavori;
- Perizia giurata a firma di un tecnico abilitato sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori;
- Certificato di residenza storico;



Si rappresenta che, dall'accesso atti effettuato dalla scrivente, è stato verificato che sussiste il certificato di idoneità sismica per la palazzina di cui fa parte l'immobile depositato al Genio Civile prot. 45578 del 25/03/2022, redatto dall'Arch. XXXX e presentato con perizia giurata per la chiusura del condono relativo all'appartamento del 3° piano.

Oltre a quanto sopra menzionato dovranno essere prodotte anche le ricevute di pagamento relative a oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oblazione e interessi legali maturati.

Di seguito si espongono i costi necessari alla chiusura della pratica sanatoria. Si evidenzia che le istanze di sanatoria ai sensi della legge n.47/85, che non presentano il pagamento dell'oblazione risultano riammesse alla sanatoria ai sensi del comma 10 dell'art.39 della legge n.724/94.

Per quanto riguarda l'**oblazione** riferita all'immobile posto al primo piano, oggetto di pignoramento, l'oblazione autodeterminata non risulta congrua sia rispetto ai mq dichiarati nell'istanza di condono, sia alla misura dell'oblazione e non vi è prova che sia stata pagata interamente, in quanto nel fascicolo visionato durante l'accesso atti sono stati rinvenuti soltanto i bollettini relativi alle prime due rate calcolate complessivamente per gli appartamenti del piano terra, primo, secondo e terzo piano.

L'oblazione autodeterminata per l'immobile al primo piano è stata calcolata nella misura pari a Lire 668.000 in quanto secondo quanto dichiarato gli abusi rientrano nella tipologia 1 (*opere realizzate in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici per il periodo in cui l'abuso è stato commesso fino al 1 settembre 1967" e pertanto pari a Lire/mq 5.000*). L'oblazione che è stata corrisposta con le due rate, per l'appartamento in questione, è pari a Lire 446.000 (Lire 223.000 x 2), convertito in € 230,34. Tuttavia, come verificato dalla scrivente attraverso presa visione dell'aerofotogrammetrie (volo IGM del 1968, volo S.A.S. del 1974 e volo S.A.S. del 1976) l'immobile risulta completato nel 1976 e pertanto l'oblazione dovrà essere calcolata nella misura pari a Lire/mq 25.000 (€ 13,00), in quanto l'immobile ricade nella tipologia 1 per il periodo di realizzazione compreso tra il 02/09/1967 e il 29/01/1977.

La superficie complessiva dichiarata nell'istanza di condono pari a 111,20 mq (di cui 105,50 mq di superficie utile abitabile e 5,70 mq [9,50 mq s.n.r. x 0,60] di superficie non residenziale), non corrisponde a quella attuale pari a 137,07 mq (di cui 125,02 mq di superficie utile abitabile e 12,05 mq di superficie non residenziale [20,09 mq s.n.r. x 0,60]). Per tali ragioni dovrà essere



ricalcolata l'intera oblazione per la superficie complessiva attuale moltiplicata per Lire 25.000 (€ 13,00). Quindi l'oblazione complessiva è pari a € 1.781,91 (137,07 mq x € 13). Dall'oblazione calcolata andranno decurtate le somme già versate nella 1° e 2° rata, pertanto l'oblazione residua da corrispondere è pari a € 1.551,57 (€ 1.781,91 – € 230,34).

Pertanto la somma residua dell'oblazione, così come sopra calcolata e pari a € 1.551,57, dovrà ora essere corrisposta nella misura di legge (L.47/85) pari a tre volte oltre interessi legali maturati dalla data dell'ultimo bollettino presentato (04/03/1986) alla data di chiusura della sanatoria che in questa relazione viene ipotizzata al 22/01/2025.

Per quanto sopra detto l'oblazione residua per l'appartamento in questione è pari a € **1.551,57**. L'oblazione pari a tre volte quella residua corrisponde a € **4.654,71** (€ 1.551,57x 3). Gli interessi legali maturati sull'oblazione residua sono pari a € **2.238,76**.

Per quanto riguarda gli **oneri concessori**, questi si dividono in costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

Come è stato constatato dalla scrivente il fabbricato è stato realizzato tra il 01/09/1967 e il 29/01/1977 e pertanto la legge 47/85 prevede che il costo di costruzione non è dovuto e occorrerà calcolare la sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione nella misura di 8,08 €/mc (in quanto la pratica è stata presentata nel 1986 per le zone residenziali insediamenti "A e B") calcolati interamente senza applicare la riduzione del 50%, in quanto l'oblazione non risulta interamente corrisposta, e riferiti al primo piano ammontano presumibilmente a € **3.544,10** (137,07 mq x h 3,20 = 438,62 mc x € 8,08 = € 3.544,10).

Poiché l'oblazione non è stata pagata interamente vanno calcolati gli interessi legali maturati sugli oneri di urbanizzazione calcolati dalla data di presentazione della domanda (18/06/1986) alla data di presentazione della perizia giurata che in questa relazione verrà ipotizzata alla data del 22/01/2025.

Gli interessi legali maturati sugli oneri di urbanizzazione ammontano a € **5.062,37**.

	Modello A primo piano
--	-----------------------



Oblazione residua pari al triplo	€ 4.654,71
Interessi legali su oblazione residua	€ 2.238,76
Oneri di urbanizzazione	€ 3.544,10
Interessi legali su oneri di urbanizzazione	€ 5.062,37

Di conseguenza, i costi presumibili per la chiusura della sanatoria spettanti al primo piano ammontano complessivamente, ad oggi, a € 15.499,94 di cui € 4.654,71 relativi ai costi di oblazione pari al triplo, € 2.238,76 relativi agli interessi legali maturati sull'oblazione residua, a € 3.544,10 relativi agli oneri di urbanizzazione, a € 5.062,37 relativi agli interessi legali maturati sugli oneri di urbanizzazione e a € 5.000,00 circa relativi alle spese tecniche per l'istruttoria dell'istanza di sanatoria (redazione della perizia giurata e allegati), oltre I.V.A. e oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Palermo.

Sarà poi necessario produrre la variazione catastale (DOCFA) per un costo per spese tecniche stimate in ulteriori € 500,00, oltre iva e oneri di legge, e diritti pari a € 50,00, così come sopra esposto.

Il fabbricato è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Non ultimo, successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria (min 90 gg dalla data di protocollo della perizia giurata), dovrà poi depositarsi la segnalazione certificata di agibilità (SCA), il cui costo si stima in circa € 1.500,00 (incluso APE) oltre IVA e oneri di legge e diritti di istruttoria e di segreteria pari a € 150,00.

Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile identificato al fg. 75 p.lla 307 sub 3 sia pari ad € 24.649,94 comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A. ed oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo.



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

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

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra Rizzo Francesca nata a Palermo il 14/07/1981 e residente in Via Santa Maria di Gesù n. 82/A, in forza di contratto di locazione stipulato in data 09/03/2023, registrato a Palermo in data 10/03/2023 prot. n. 23031019082756803-000001 (**All. 14**). La Sig.ra Rizzo Francesca occupa l'immobile da 24/05/2023 come si evince dal certificato storico di residenza (**All. 17**). Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 7.200,00 (€ 600,00 mensili). Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni dal 01/04/2023 al 31/03/2027 con tacito rinnovo di ulteriori 4 anni salvo disdetta del locatore.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto è stato registrato il 09/03/2023 e pertanto in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 27/06/2023.

Il valore locativo di mercato per gli immobili della stessa categoria (A3) e per la stessa zona sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare si aggira intorno a €/2,95 (valore medio tra €/mq 2,5 e €/mq 3,4). La superficie utile lorda è pari a 149 mq. Pertanto il valore locativo mensile di mercato è pari a € 440,00. Il canone di locazione risulta superiore al valore di mercato attuale.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 24.649,94**, come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 550,00** come determinato in risposta al quesito 3.



I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **14/12/2024 (All. 15)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 04/07/2018 - Registro Particolare 19686 Registro Generale 25888 – Tribunale di Palermo, Repertorio 1828 del 04/06/2018;
- TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 25140 Registro Generale 32213– Tribunale di Palermo, Repertorio 2875 del 05/06/2023.

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 non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

Dalla visura storica catastale emerge che il precedente proprietario XXXX era livellario fino al 21/11/2012 nei confronti dell'Amministrazione Fondo per il Culto (diritto del concedente fino al 21/11/2012).

Dalla stessa visura si evince che il livello è stato affrancato *ope legis* ai sensi dell'art.60 legge 222/1985-nota Prefettura Palermo 2189/2012 Voltura n. 20240.1/2013 - Pratica n. PA0119456 in atti dal 23/04/2013

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

Non esiste un Condominio costituito.

I condomini contribuiscono mensilmente alle spese comuni. Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano approssimativamente ad **euro 40,00**.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Palermo, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni di tipo economico (A3);
2. Fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari, agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.
- 3.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **154 mq** così calcolati.

La superficie commerciale per le abitazioni facenti parte di un edificio, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne perimetrali fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa superficie commerciale:

	Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
a)	Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;	147,51	125,02	1	147,51
c)	Balcone e terrazze comunicanti fino a 25 mq	20,09	20,09	0,3	6,03
	Totale	167,6	145,11		153,54

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni di tipo economico (A3) nel Comune di Palermo, riferiti al 1° semestre dell'anno 2024 per la zona Periferica/Falsomiele – Oreto-Guadagna – Brancaccio – Fondo Bagnasco, codice di zona D3, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Abitazioni di tipo economico	normale	710	920	L	2,5	3,4	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle abitazioni di tipo economico che risulta pari a **€ 815,00 mq**.



Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'immobile è approssimabile ad **€/mq 894,81**.

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Beni Immobiliari Palermo	appartamento	Via Santa Maria di Gesù n. 33	210 mq	1	da ristrutturare	119 000,00 €	566,67 €
Remax	appartamento	Via Santa Maria di Gesù n. 98	120 mq	1	ristrutturato	149 000,00 €	1 241,67 €
Tecnorete	appartamento	Via Santa Maria di Gesù n. 35	113 mq	1	da ristrutturare	99 000,00 €	876,11 €
							894,81 €

Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni di tipo economico che risulta dall'analisi delle fonti indirette e dirette sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 815,00 e € 894,81 e quindi pari a **€/mq 854,91**.

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zionali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc... Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione estrapolati dal borsino immobiliare.

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-25%	-25%	
Piano terra o rialzato	-10%	-10%	
	* -20% senza giardino	* -20% senza giardino	
Piano 1°	-10%	-10%	
Piano 2°	-3%	-15%	
Piano 3°	0%	-20%	
Piano superiori	5%	-30%	
Ultimo piano	10%	-30%	
Attico	20%	-20%	

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO		
Da ristrutturare	-10%		
Buono stato	0%		
Ristrutturato	5%		
Finemente ristrutturato	10%		
Nuova costruzione	10%		
LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%	
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	
ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO		
Esterna panoramica	10%		
Esterna	5%		
Mista	0%		
Interna	-5%		
Completamente interna	-10%		
EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%



RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO		
Autonomo	5%		
Centralizzato	0%		
Centralizzato con contabilizzatore	2%		
Assente	-5%		

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di **€ 730,95**.

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e da dati forniti da agenzie immobiliari **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 112.566,30 (€ 730,95 x 154 mq)**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 24.649,94 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 550,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 25.349,94**

$$V = € 112.566,30 - € 24.649,94 - € 550,00 - 150,00 = € 87.216,36$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 87.216,36 (Ottantasettemiladuecentosedici/36 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$€ 87.216,36 - 5\% = € 82.855,54 \text{ (che si arrotondano in } € 82.856,00)$$

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 _ Atto di provenienza
- ALLEGATO 2 _ Visura storica catastale
- ALLEGATO 3 _ Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale
- ALLEGATO 4 _ Planimetria catastale e mappale
- ALLEGATO 5 _ Verbale operazioni peritali del 25/07/2024
- ALLEGATO 6 _ Rilevo fotografico
- ALLEGATO 7 _ Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO 8 _ Raffronto tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria catastale
- ALLEGATO 9 _ Planimetria stato reale dei luoghi con indicazioni difformità riscontrate
- ALLEGATO 10 _ Richiesta accesso atti Comune di Palermo
- ALLEGATO 11 _ Richiesta certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 12 _ Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 13 _ Istanza di sanatoria
- ALLEGATO 14 _ Contratto di locazione
- ALLEGATO 15 _ Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 16 _ Certificati anagrafici debitrice
- ALLEGATO 17 _ Certificato storico di residenza occupante
- ALLEGATO 18 _ Dati Osservatorio immobiliare (OMI)
- ALLEGATO 19 _ Ricevute di deposito alle parti

Palermo, data 22/12/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carolina Taragnolini

