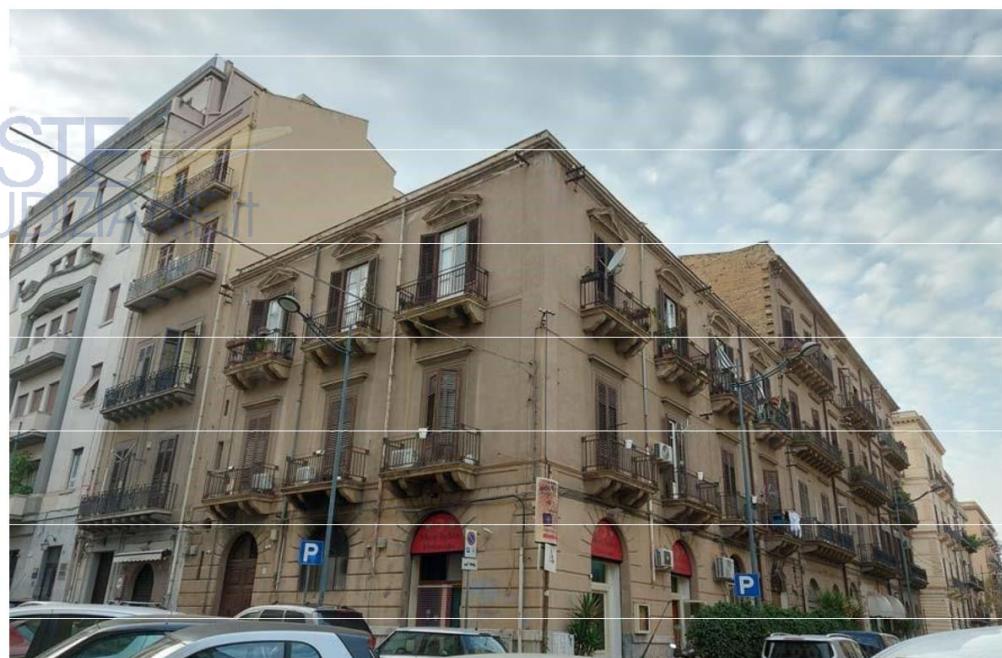


Comune di Palermo (PA)	Via Mariano Stabile n° 37
FEBBRAIO 2024	R.G.E. 536/2018

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI GIUDICE

DELEGATO: DOTT. MINUTOLI FABRIZIO



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 536/2018 R. ES.

PROMOSSA DA:

CREDITO EMILIANO S.P.A.

DEBITORE

Il C.T.U.: Arch. Alessia Falzone

Piazza San Marino, n. 2 - Palermo - C.F. FLZLSS67L51G273O – P.I. 05064730822

Tel. 091 6881358 cell. 338.3717196

e.mail: [falzonealessia17@gmail.com](mailto:falzonealessia17@gmail.com) - pec: alessia.falzone@archiworldpec.it



INDICE:



**CRONOLOGIA DELLA PROCEDURA E DELLE ATTIVITA' ESEGUITE NELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

**RELAZIONE TECNICA**

**QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DI**

**PIGNORAMENTO**

pag. 10

**QUESITO N. 2 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE**

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

**CARATTERISTICHE DESCRIPTTIVE**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**QUESITO N. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

pag. 24

**DATI CATASTALI ATTUALI**

**STORIA CATASTALE DEL BENE**

**CONFRONTO TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE**

**RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE**

**STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE**

**QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO DESCRIPTTIVO DEL LOTTO**

pag. 30

**QUESITO N. 5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO**

pag. 32

**QUESITO N. 6 – REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

pag. 33

**QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE**

pag. 47

**QUESITO N. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

pag. 48

**ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI**

**NEL CORSO DELLA PROCEDURA:**

1. ISCRIZIONI IPOTECARIE
2. PIGNORAMENTI
3. DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE
4. DIFFORMITA' CATASTALI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**QUESITO N. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE**

pag. 49

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

2



**QUESITO N. 10 – VERIFICA DELL’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

pag. 49

**QUESITO N. 11 – INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E**

**PROCEDIMENTI IN CORSO**

**QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

IL SISTEMA DI STIMA

PREZZO D’ASTA DELL’IMMOBILE

**ELENCO ALLEGATI**

pag. 50

pag. 50

pag. 60



---

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

3



**Il C.T.U.: Arch. Alessia Falzone**

Piazza San Marino, n. 2 - Palermo - C.F. FLZLSS67L51G273O – P.I. 05064730822

Tel. 091 6881358 cell. 338.3717196

email: falzonealessia17@gmail.com – P.E.C.: alessia.falzone@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. MINUTOLI FABRIZIO**



**Oggetto:** Proc. Es. n. 536/2018 R. ES.

**PROMOSSA DA: CREDITO EMILIANO S.P.A. CONTRO DEBITORE**

**CRONOLOGIA DELLA PROCEDURA E DELLE ATTIVITA' SVOLTE NELLE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di comprendere il lungo e complesso iter procedurale delle indagini e degli accertamenti che si sono resi necessari per il buon esito della procedura esecutiva, si relazione quanto segue:

- nell'udienza del **18.04.2019** l'Ill.mo Dott. Fabrizio Minutoli, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, nominava quale esperta estimatrice, la sottoscritta arch. Alessia Falzone con studio in Palermo piazza San Marino n.2, iscritta all'albo dell'Ordine degli Architetti di Palermo al n. 3009 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, e fissava per la comparizione delle parti all'udienza del 12.11.2019 davanti il GOT Dott.ssa Grazia Giuffrida, che veniva delegata per la trattazione del fascicolo;
- in data **26.04.2019** la sottoscritta prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione (ALL. 1 del decreto di nomina C.T.U.) che contestualmente depositava nel fascicolo telematico; Successivamente:
- in data **16.07.2019** il creditore precedente Credito Emiliano S.p.A. depositava istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. per un periodo di 24 mesi;
- Il giorno **12.08.2019**, acquisizione per via telematica presso l'U.T.E. di Palermo della visura catastale e della visura storica catastale;
- Il giorno **26.08.2019**, acquisizione per via telematica presso l'U.T.E. di Palermo dell'estratto di mappa catastale;

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.ES. 536/2018

**4**



- In data **02.10.2019** il Giud. dell'esecuzione Dott.ssa Giuffrida Grazia assegnava al creditore intervenuto Credemfactor S.p.A. il termine di sette giorni per procedere o meno all'istanza di sospensione;
- in data **08.10.2019** il creditore intervenuto Credemfactor S.p.A. dichiarava di aderire alla sospensione della procedura esecutiva per un periodo di 24 mesi;
- in data **12.11.2019** il creditore procedente Credito Emiliano S.p.A. chiedeva il proseguimento della procedura esecutiva stante il mancato perfezionarsi delle trattative in corso.
- Il giorno **28.11.2019**, acquisizione per via telematica presso l'U.T.E. di Palermo della planimetria catastale;
- in data **04.12.2019**, in merito alla Sezione "A": contenuto dell'incarico dell'esperto circa la verifica della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., la scrivente ha proceduto al controllo della completezza della documentazione, depositando per via telematica la relativa check list e attestando la "completezza della documentazione" (ALL. 2 del decreto di nomina esperto).
- in data **12.12.2019** si dava avvio alle operazioni di immissione in possesso, previa comunicazione alle parti da parte del custode giudiziario Avv. Marianna Trinca. In pari data, contestualmente all'immissione in possesso, **si dava inizio alle operazioni peritali** alle ore 10,30, sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione dell'unità immobiliare) presso l'immobile sito a Palermo in Via Mariano Stabile n. 37, alla presenza della scrivente, del nominato custode giudiziario e dell'esecutata, come da verbale controfirmato dai presenti (**ALLEGATO I**);
- in data **17.12.2019** il creditore procedente Credito Emiliano S.p.A. depositava istanza di sospensione e il creditore intervenuto Credemfactor S.p.A. aderiva alla suddetta istanza; in pari data il Giudice dell'esecuzione procedeva alla sospensione della procedura esecutiva per un periodo di 12 mesi.
- In data **04.12.2020** il creditore intervenuto Credemfactor S.p.A. presentava istanza di rinuncia alla procedura esecutiva in oggetto;
- In data **22.03.2021** il creditore procedente Credito Emiliano S.p.A. depositava istanza di prosecuzione del procedimento esecutivo e in data **24.03.2021** il Giud. dell'esecuzione procedeva alla sospensione della procedura esecutiva fino al 30.06.2021;
- In data **04.04.2022** il Giudice dell'esecuzione disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima fissando udienza al 28.09.2022;



- Il giorno **24.06.2022**, richiesta copia presso l'archivio notarile di Palermo dell'atto di compravendita Notaio Girolamo Basile relativo all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione e presa visione atto del notaio Bianca Barbera;
- Il giorno **29.06.2022** acquisizione presso l'archivio notarile di Palermo dell'atto di compravendita richiesto;
- Il giorno **29.06.2022**, richiesta telematica all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo di accesso agli atti relativi all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione con prot. n. 0766506/2022;
- Il giorno **04.07.2022** richiesta a mezzo mail presso Archivio Notarile di Agrigento di copia atto del Notaio Pusateri Antonino e pagamento spese a mezzo bonifico bancario;
- Il giorno **05.08.2022**, ricezione a mezzo raccomandata postale di copia atto del Notaio Pusateri Antonino;
- In data **27.09.2022** l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo invitava la scrivente a prendere visione degli atti con appuntamento per il 28.09.2022;
- All'udienza del **28.09.2022** il Giudice dell'esecuzione preso atto delle trattative in corso rappresentate dalle parti, accoglieva la richiesta di rinvio fissando la successiva udienza al 04.01.2023.
- in data **28.09.2022** la scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico e visionava gli atti relativi all'immobile oggetto della presente procedura e ne richiedeva copia;
- in data **04.12.2022** la scrivente comunicava al Giudice dell'esecuzione con deposito telematico nel fascicolo di causa che, a seguito della presa visione degli atti presso il Comune di Palermo – Sportello Unico per l'Edilizia, in riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in data 19/01/2011 è stato disposto sequestro preventivo ed affidamento in custodia con apposizione dei sigilli, per opere eseguite senza alcun titolo edilizio;
- in data **14.12.2022** la scrivente ad integrazione di quanto sopra comunicava al Giudice dell'esecuzione con deposito telematico nel fascicolo di causa che, dopo ulteriori indagini eseguite presso il Comando di Polizia Municipale con istanza del 13.12.2022 prot. n. 1587887, veniva accertato che non risultava pervenuto *"alcun provvedimento di dissequestro dell'immobile sito in via Mariano Stabile n. 37 e che ulteriori ricerche sullo stato del procedimento penale n. 727/2011 R.G.N.R. - n. 722/2011 R.G. G.I.P. vanno effettuate presso il Tribunale di Palermo"*;
- All'udienza del **04.01.2023** il Giudice dell'esecuzione preso atto delle criticità emerse e rappresentate dalla scrivente circa la presenza di sequestro preventivo che insisteva sull'immobile, incaricava il custode Avv. Trinca di verificare e riferire circa lo stato del procedimento penale a carico di dante causa Debitore e fissava la successiva udienza al **03.04.2023**,

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.ES. 536/2018

6



- in data **07.03.2023** la scrivente comunicava al Giudice dell'esecuzione di avere inoltrato, su richiesta del Custode Giudiziario *“di verificare la registrazione della sentenza all’Ufficio tecnico del Comune e/o Genio Civile”*, a mezzo pec in data 05/03/2023 ai rispettivi enti, Ufficio Tecnico del Comune, Ufficio del Genio Civile e Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo, richiesta per “abusi edilizi eseguiti nell’unità immobiliare sita in via Mariano Stabile n. 37, piano 2° ai sensi degli art. 27 e segg. DPR380/2011”;
- in data **28.03.2023** la scrivente comunicava al Giudice dell'esecuzione che in merito alla richiesta agli Enti di cui al punto precedente, solo l'Ufficio del Genio Civile ha dato riscontro in data 15.03.2023 con prot. n. 38531 comunicando che: *“questo ufficio con provvedimento prot. n. 333010 del 20/11/2013 aveva rilasciato ai sensi dell’art. 21 della L.64/74 (oggi art. 96 del DPR 380/2001) un parere di sussistenza condizionato alla esecuzione di opere previste dal tecnico verificatore nell’allegato progetto”*; e che *“in data 26/03/2018 è stata trasmessa dal Tribunale di Palermo – sez. 3^, acquisita agli atti al prot. n. 72495 del 27/03/2018, la Sentenza n. 1404/2017 emessa in data 14/03/2017, con la quale il Giudice dichiarava non doversi procedere nei confronti dell’imputato in quanto i reati contestati si sono estinti per prescrizione”*.
- All’udienza del **03.04.2023** il Giudice dell'esecuzione, visto il perdurare da parte degli uffici preposti (Comune e Soprintendenza) di una mancanza di riscontro alle numerose richieste da parte della scrivente, dispone richiedersi informazioni presso i sopracitati enti, al fine di acquisire i chiesti chiarimenti in merito *“agli abusi edilizi eseguiti nell’unità immobiliare sita in via Mariano Stabile n. 37, piano 2° e contestualmente si riservava di “provvedere alla nomina di un tecnico strutturista da affiancare all’esperto già nominato al fine di procedere alla individuazione delle opere necessarie per consentire la commerciabilità dell’immobile con detrazione dal valore di stima dei costi a tal fine necessari”*, rinviando per l’adozione dei provvedimenti all’udienza del 05.06.2023.
- in data **30.05.2023** la scrivente relazionava al Giudice dell'esecuzione in riferimento alla richiesta del 07.03.2023 inoltrata presso gli Enti, di avere ricevuto riscontro anche dalla Soprintendenza che comunicava quanto segue: *“questa Soprintendenza, acquisita la Sentenza n. 1404/17 del 14/03/2017, ha trasmesso al Comune di Palermo – Servizio Città Storica la nota prot. n. 4572/S15.3 del 29/08/2018, che ad ogni buon fine si allega in copia, con tale nota si precisava che, in considerazione che l’edificio in questione rientra nella tipologia A2 “netto storico” del vigente P.R.G., affinché la Soprintendenza possa esprimere il proprio parere circa la restituzione in ripristino o l’irrogazione di sanzione in merito alle opere realizzate in assenza di autorizzazione, corre l’obbligo della richiesta da parte del Comune del parere vincolante di*



questa Soprintendenza, a norma dell'art. 9 L. n. 47/85, come sostituito dall'art. 33 del D.P.R. n. 380/01, recepito dalla L.R. n. 16/2016".

Per quanto riguarda l'Ufficio Tecnico Comunale, la scrivente comunicava che è stato possibile concordare un primo appuntamento in data 19/04/2023 con l'arch. Giovanni Di Martino, funzionario dell'ufficio, il quale, preso atto dell'esistenza di un preavviso di diniego emesso in data 09/02/2017 prot. 109129 e mai contestato, riferiva verbalmente di "prendere in carico la pratica per procedere con la notifica di diniego dell'istanza presentata ai sensi dell'ex art. 13 Legge n. 47/85 in data 01/03/2011 prot. n. 161443 e trasmetterla al responsabile dell'Ufficio Arch. Roberto Termini". Dopo tale confronto sono seguiti una serie di solleciti telefonici e a mezzo mail, rimasti ripetutamente disattesi, al fine di formalizzare quanto detto verbalmente, ma senza alcun esito. Si è pertanto ritenuto necessario un secondo appuntamento avvenuto in data 24/05/2023 con il Responsabile dell'Ufficio Arch. Termini il quale comunica verbalmente di "avere in carico circa 2000 procedimenti similari a quello in questione e che pertanto non conosce i tempi reali di emissione del provvedimento di diniego". Contestualmente la scrivente comunicava e chiedeva, a conclusione delle indagini svolte, e vista la necessità di dovere prevedere il ripristino delle condizioni precedente gli abusi e secondo le norme vigenti, di avvalersi di un tecnico strutturista da affiancare alla scrivente al fine dell'individuazione delle opere necessarie per il ripristino dei luoghi secondo la normativa vigente per consentire la commerciabilità dell'immobile con detrazione dal valore di stima dei costi a tal fine necessari.

- All'udienza del **05.06.2023** il Giudice dell'esecuzione "visto l'esito delle indagini condotte dagli ausiliari e la necessità di dovere prevedere il ripristino delle condizioni precedenti gli abusi secondo le norme vigenti", nominava come tecnico strutturista l'Ing. Fernando Sparacino, da affiancare all'esperto stimatore già nominato, "al fine dell'individuazione delle opere necessarie per il ripristino dei luoghi secondo la normativa vigente onde consentire la commerciabilità dell'immobile con detrazione dal valore di stima dei costi a tal fine necessari" e rinvia all'udienza del 02.10.2023;
- In data **20.06.2023** il Custode giudiziario Avv. Trinca Marianna, contatta in data 15.06.2023 dalla scrivente CTU unitamente all'Ing. Sparacino per accertare se, prima di procedere all'accesso presso l'immobile per il prosieguo delle operazioni peritali, i sigilli, che erano stati apposti dalla Polizia Municipale al momento dell'accertamento dell'abuso edilizia, erano stati rimossi, relaziona al Giudice dell'esecuzione che: "a seguito di verifiche presso la cancelleria della Sez. III Penale del Tribunale di Palermo, che aveva emesso la Sentenza n. 1404/1 di estinzione dei reati contestati per prescrizione, ha accertato che non avendo il Giudice, per mero disguido, nella sentenza de qua disposto il dissequestro con contestuale rimozione dei sigilli, il bene risulta



*ad oggi ancora sotto il vincolo del sequestro preventivo” e pertanto chiedeva al Giudice dell'esecuzione di emettere i provvedimenti di competenza.*

- In data **14.07.2023** il Giudice dell'esecuzione assegnava al creditore procedente e/o al creditore intervenuto più diligente il termine di 60 giorni per precedere “*alla correzione della sentenza n. 1404/17 emessa dalla Sez. III Penale del Tribunale di Palermo, nella parte in cui non è stato disposto il dissequestro con contestuale rimozione dei sigilli, e ciò al fine di consentire l'accesso all'immobile pignorato*”.
- In data **28.08.2023** l'Ing. Sparacino e la scrivente CTU Arch. Falzone presentavano istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima integrativa in data successiva all'emissione dell'ordinanza di dissequestro;
- In data **30.08.2023** il Giudice dell'esecuzione concedeva la proroga agli ausiliari e fissava la successiva udienza al 24.01.2024.
- In data **04.10.2023** il creditore procedente rappresentato dall'Avv. Gallo Francesco Paolo comunicava che in data 02.10.2023 il Giudice Penale ha disposto la correzione della sentenza penale, revocando il sequestro preventivo dell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva;
- In data **09.10.2023** il Custode giudiziario Avv. Trinca Marianna comunicava all'esecutata a mezzo raccomandata A/R e via PEC al marito la data di accesso per il prosieguo delle operazioni peritali;
- In data **25.10.2023** riprendevano le operazioni peritali alla presenza della scrivente CTU Arch. Falzone, del Custode Giudiziario Avv. Trinca, dell'esperto strutturista Ing. Sparacino e marito dell'esecutata come da verbale di secondo accesso per le operazioni peritali (**ALLEGATO II**);
- in data **07.11.2023**, previo avviso per le vie brevi, si svolgeva un terzo accesso all'immobile al fine di completare e concludere le operazioni di rilevamento dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico, alla presenza della scrivente, dell'esperto strutturista Ing. Sparacino e del marito esecutata (**ALLEGATO III**);
- in data **14/12/2023** l'Ing. Sparacino conferiva con la scrivente al fine di definire e concludere gli accertamenti;
- in data **16/01/2024** l'Ing. Sparacino depositava nel fascicolo telematico la “relazione di consulenza tecnica del tecnico strutturista” in ottemperanza all'ordinanza del 05/06/2023”, riguardante le opere necessarie per le demolizioni e il ripristino dei luoghi secondo la normativa vigente.

Pertanto a conclusione delle indagini e degli accertamenti, la sottoscritta, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito i sopralluoghi ed ogni ulteriore operazione ~~ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale.~~

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

9



## RELAZIONE TECNICA

### **QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Bene immobile di piena proprietà della dell'esecutata.

Il bene oggetto di pignoramento riguarda un appartamento per civile abitazione, sito a Palermo in Via Mariano Stabile n. 37, piano secondo salendo le scale di fronte, interno 4, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo nel foglio 123, particella 102, subalterno 5.

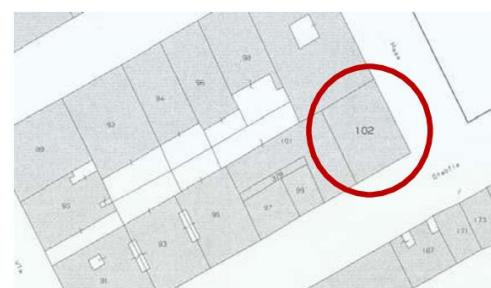
**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di donazione trascritto a suo favore.**

**I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.**

Per l'esatta individuazione del fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato eseguito il confronto e la sovrapposizione della foto satellitare (**ALLEGATO IV**) con la mappa catastale (**ALLEGATO V**) al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto. **Vi è coincidenza.**



ALL. IV – FOTO SATELLITARE



**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 via della Libertà. **Collegamenti pubblici:**

Bus: queste linee hanno fermate in corrispondenza della via Ruggero Settimo: 101, 102, 106, 108, 124, 134; Ferrovia linea: A e C.

#### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio condominiale, la cui costruzione si può collocare tra il 1905, anno di cessione del terreno di sedime e il 1925 circa, anno del primo atto di titolarità dell'unità immobiliare (**ALLEGATO XVII**).

La palazzina, in muratura portante con copertura a falde, è composta da n. 3 (tre) piani fuori terra oltre il sottotetto, destinata ad attività commerciali al piano terra e a civile abitazione ai piani soprastanti. All'immobile si accede da un portone in legno sito in corrispondenza del numero civico 37 della via Mariano Stabile. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento è situato al piano secondo (salendo le scale di fronte); l'unità immobiliare si affaccia esclusivamente sulla via Giuseppe La Masa e si configura all'interno come un unico appartamento di altezza utile 2,80 metri composto da: ingresso, disimpegno, salone, soggiorno-pranzo, due balconi che si affacciano su via La Masa, cucina, due camere da letto, un secondo disimpegno, n. 2 wc, ripostiglio, i vani interni affacciano su due chiostrine condominiali (**ALLEGATO VI**). Da una scala interna in c.a., attualmente occultata da un pannello in legno in cui è inserita una scala, si accede al piano sottotetto che come superficie si estende per tutto il piano sottostante e che allo stato attuale è composto da: n. 5 ambienti, un disimpegno, un wc e una lavanderia –locale tecnico. Tutti gli ambienti del piano sottotetto si trovano allo stato rustico, infatti mancano gli infissi e le porte, ad eccezione per la lavanderia - locale tecnico, il w.c. ed il terrazzino, in tutti gli altri ambienti manca la pavimentazione, ma sono presenti gli impianti elettrico, idrico, di scarico, del gas e di riscaldamento; sono presenti i davanzali, le soglie e le alzate e pedate delle scale ad eccezione della scala di collegamento tra il piano secondo e il sottotetto (**ALLEGATO VII**).

Per un maggiore descrizione della parte strutturale dell'unità immobiliare, si rimanda alla già citata relazione redatta del tecnico strutturista incaricato Ing. Sparacino Fernando allegata agli atti e che costituisce parte integrante della presente relazione.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSISTENZA SUPERFICI

##### PIANO 2°

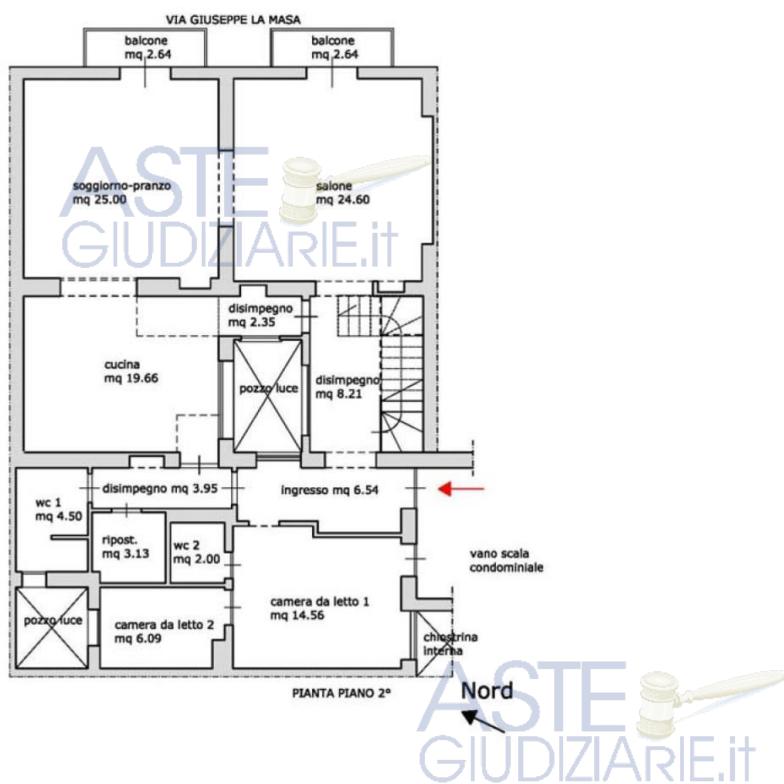
Destinazione	Sup. netta mq	Coeff.	Sup. Com. mq	Esposizione	Condizioni
--------------	------------------	--------	-----------------	-------------	------------

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

Ingresso	6.54	1	6.54	-	buone
disimpegno	8.21	1	8.21	-	buone
Salone	24.60	1	24.60	Nord-Ovest	buone
Soggiorno-pranzo	25.00	1	25.00	Nord-Ovest	buone
Camera da letto 1	14.56	1	14.56	-	buone
disimpegno	2.35	1	2.35	-	buone
Camera da letto 2	6.09	1	6.09	-	buone
disimpegno	3.95	1	3.95	-	buone
Wc 1	4.50	1	4.50	-	buone
Wc 2	2.00	1	2.00	-	buone
Cucina	19.66	1	19.66	-	buone
Ripostiglio	3.13	1	3.13	-	buone
n. 2 balconi (mq 2.64x2)=	5.28	0.25	1.32	Nord-Ovest	
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine			22.82	-	
Scala interna (proiezione orizzontale)	4.02	1	4.02		
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE piano 2°</b>		<b>mq</b>	<b>148.75</b>		

ALL. VI – RILIEVO QUOTATO STATO ATTUALE PIANO 2°



### PIANO SOTTOTETTO

Gli ambienti del sottotetto si trovano in uno stato semirustico e, ai sensi del comma 5 dell'art. 58 del Regolamento Edilizio della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, non sono abitabili in quanto non presentano i requisiti di abitabilità di cui agli artt. 54 e 55 dello stesso riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

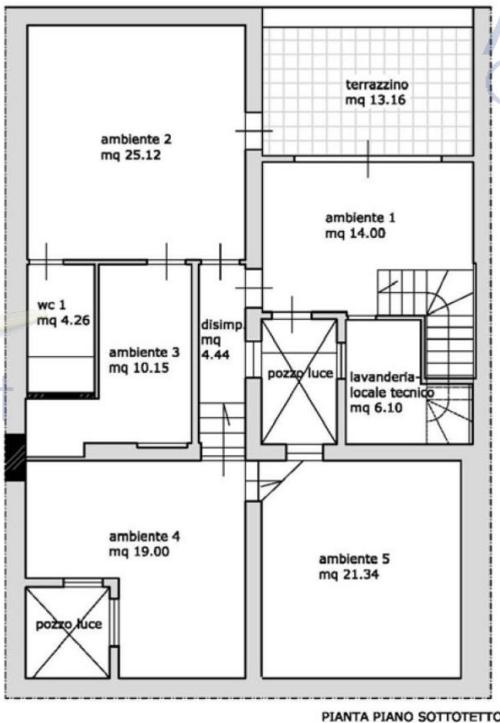
I fini del calcolo della superficie commerciale pertanto si tiene conto della non abitabilità dei locali.

Destinazione	Sup. netta mq	Coeff.	Sup. Com. mq	Esposizione	Condizioni
Ambiente 1	14.00	0.30	4.20	-	stato rustico
Ambiente 2	25.12	0.30	7.54	-	stato rustico
Ambiente 3	10.15	0.30	3.05	-	stato rustico
Ambiente 4	19.00	0.30	5.70	-	stato rustico
Ambiente 5	21.34	0.30	6.40	-	stato rustico
Lavanderia/locale tecnico	6.10	0.30	1.83	-	stato rustico
Wc 2	4.26	0.30	1.28	-	stato rustico
Terrazzino (area scoperta)	13.16	0.25	3.29	Nord-Ovest	-
Muri	23.88	0.30	7.16		
Scala interna	2.10	0.30	0.63		
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE piano sottotetto</b>		<b>mq</b>	<b>41.08</b>		



ALL. VII – RILIEVO QUOTATO STATO ATTUALE PIANO SOTTOTETTO

VIA GIUSEPPE LA MASA



**TOTALE COMPLESSIVO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

- ✓ Superficie commerciale piano 2° mq 148,75
- ✓ Superficie commerciale piano sottotetto mq 41,08

TOTALE COMPLESSIVO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 189,83

La superficie commerciale è arrotondata per comodità di calcolo **Mq 190,00**

**CARATTERISTICHE DESCRIPTTIVE PIANO 2°**

Unità Abitativa – caratteristiche generali	
<b>Tipo di costruzione</b>	Tipologia edilizia: palazzetto
<b>Strutture e solai</b>	Struttura in muratura portante e solai misti in legno e in latero-cemento
<b>Copertura</b>	In legno
<b>Prospetti esterni</b>	Intonacati e tinteggiati
<b>Ascensore</b>	Fabbricato provvisto di impianto ascensore

**Piano 2° Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite**

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

14



<b>Infissi</b>	Interni: porte in legno – sulle chiostrine interne in PVC con vetro camera Esterini sul prospetto con persiane in legno
<b>Pavimenti</b>	Pavimentazioni in marmo e parquet
<b>Rivestimenti</b>	Bagno rivestito e pavimenti con piastrelle in ceramica



Unità immobiliare – Finiture e impianti	
<b>Impianto idrico</b>	Autonomo da rete pubblica – Caldaia a gas
<b>Impianto elettrico</b>	Autonomo – sottotraccia
<b>Impianto riscaldamento</b>	Autonomo, con piastre radianti e caldaia a gas metano. Presenza di impianto di riscaldamento a pavimento nel solaio intermedio con collettore nel sottotetto. Presenza di pompe di calore.
<b>Impianto fognario</b>	In rete pubblica
<b>Bagni</b>	dotati dei seguenti sanitari di tipo comune: lavabo, water, bidet e piatto doccia.
<b>Altri impianti</b>	Televideo e telefonico
<b>Qualità del cespite</b>	Abitazione in buono stato di conservazione – impianti privi di conformità.
<b>Necessità di interventi manutentivi</b>	Non sono necessari interventi di manutenzione all'interno dell'appartamento.

#### CARATTERISTICHE DESCRIPTTIVE PIANO SOTTOTETTO

Piano Sottotetto – caratteristiche tecniche del cespite	
<b>Infissi e porte</b>	assenti
<b>Pavimenti</b>	Pavimentazioni presenti nella lavanderia-locale tecnico, nel w.c. e nel terrazzino, assente in tutti gli altri ambienti. Sono inoltre presenti le soglie e i davanzali di porte e finestre e la alzate e pedate dei gradini delle scale, fatta eccezione per la scala di collegamento tra i due piani che si trova nello stato rustico.
<b>Rivestimenti</b>	Presenti nella lavanderia-locale tecnico e nel w.c.

#### Unità immobiliare – Finiture e impianti

<b>Impianto idrico</b>	Autonomo da rete pubblica – Caldaia a gas
<b>Impianto elettrico</b>	Autonomo – sottotraccia



<b>Impianto riscaldamento</b>	Autonomo con caldaia a gas metano. Presenza di impianto di riscaldamento a pavimento.
<b>Impianto fognario</b>	In rete pubblica
<b>Bagno</b>	dotato del solo piatto doccia
<b>Altri impianti</b>	Assenti
<b>Qualità del cespite</b>	Sottotetto in stato semirustico

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo l'attestato di prestazione energetica (APE) redatto in data 06.08.2013 dall'Arch. Francesco Paolo Catalano iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti di Trapani al n. 785, allegato all'atto di donazione del 05/08/2013 del Notaio Pusateri Antonino di Agrigento, l'immobile risulta in classe energetica "E" (**ALLEGATO XV**).

Si rileva che l'unità immobiliare descritta nell'atto di cui sopra non corrisponde allo stato reale dei luoghi per cui si dovrà prevedere la redazione di una nuova A.P.E. i cui costi saranno detratti dalla stima finale.

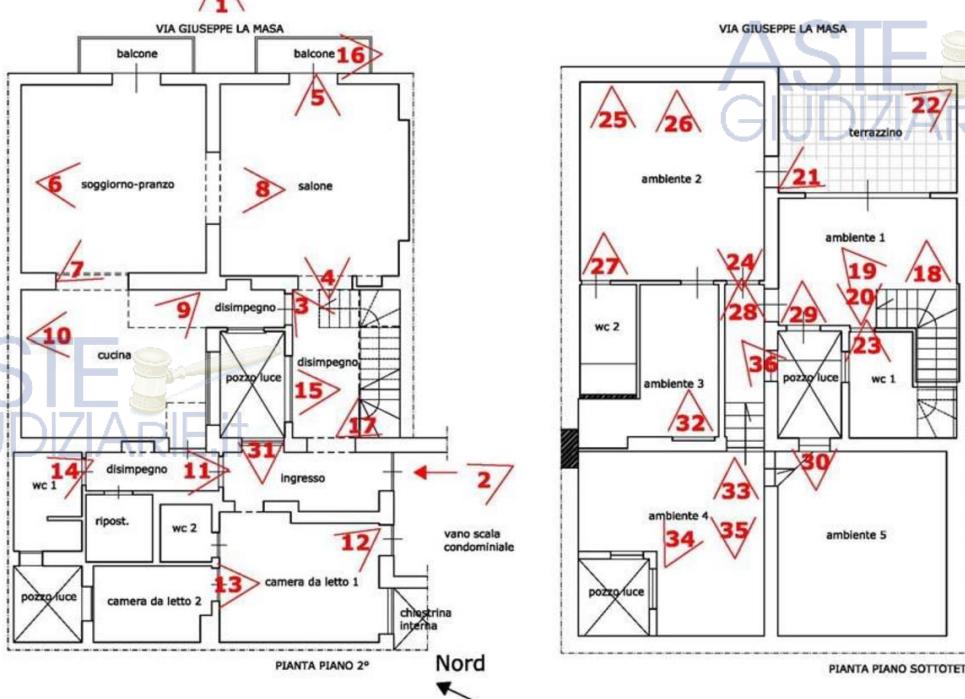
#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici e documentazione fotografica in scala ridotta  
(ALLEGATO VIII).**

#### ALL. VIII – PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI CONI OTTICI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

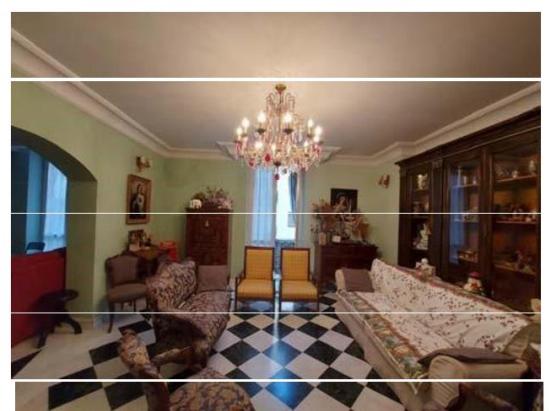
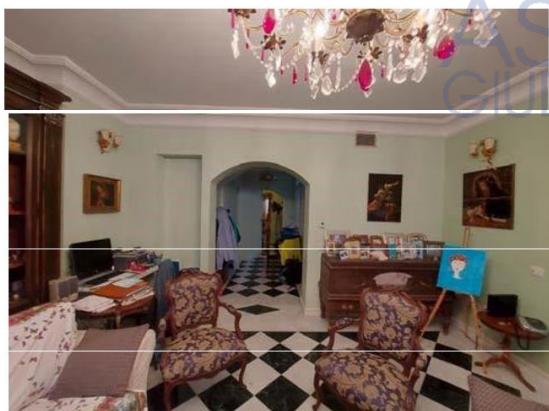
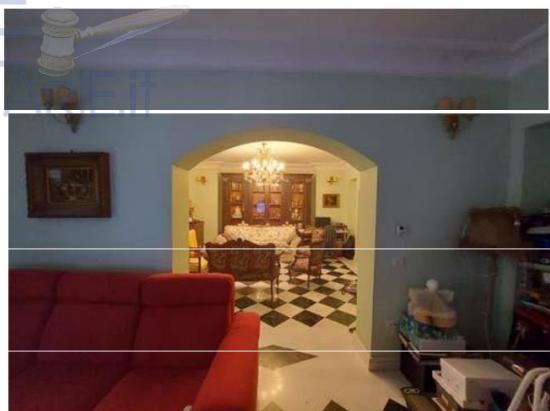


PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI CONI OTTICI



Firmato Da: ALESSIA FALZONE Emissario Da: ARUBAPPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58793641ea2a64b3



 <p>1. PROSPETTO SU VIA G.PPE LA MASA</p>	 <p>2. PIANEROTTOLO D'INGRESSO</p>
 <p>3. DISIMPEGNO</p>	 <p>4. SALONE-SOGGIORNO</p>
 <p>5. SALONE-SOGGIORNO</p>	 <p>6. SALONE-SOGGIORNO</p>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





7. SALONE-SOGGIORNO



8. SALONE-SOGGIORNO



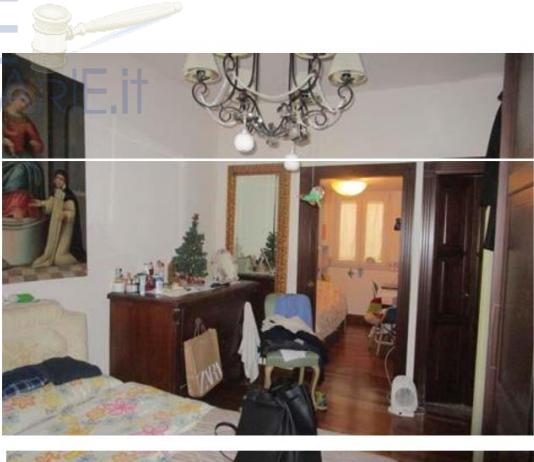
9. CUCINA



10. CUCINA VERSO IL DISIMPEGNO



11. DISIMPEGNO



12. CAMERA DA LETTO 1





13.CAMERA DA LETTO 2



14.WC DOCCIA 1



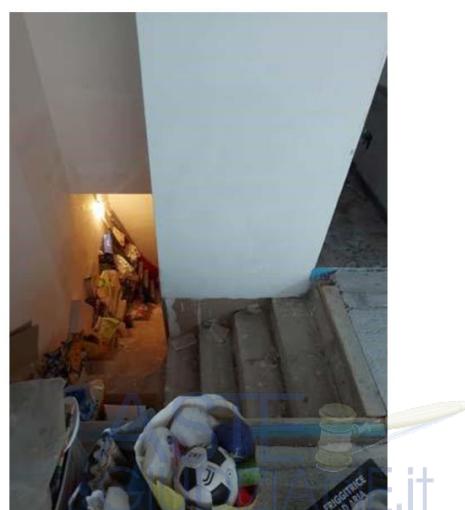
15.CHIOSTRINA INTERNA



16.BALCONI SU VIA LA MASA



17.SCALA DI ACCESSO AL SOTTOTETTO



18. SCALA DI ACCESSO AL SOTTOTETTO

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.ES. 536/2018

20





19A. PIANO SOTTOTETTO (FOTO DEL 12/12/2019)



19B. PIANO SOTTOTETTO (FOTO DEL 07/11/2023)



20. AMBIENTE 1 (SOTTOTETTO)



21. TERRAZZINO



22. TERRAZZINO



23. WC1 – LOCALE CALDAIA





24. AMBIENTE 2



25. AMBIENTE 2



26. AMBIENTE 2



27. WC2



28. DISIMPEGNO



29. POZZO LUCE





30. POZZO LUCE



31. POZZO LUCE VISTO DAL PIANO INFERIORE



32. AMBIENTE 3 – COLLETTORE IMPIANTO RISCALDAMENTO A PAVIMENTO



33. AMBIENTE 4



34A. AMBIENTE 4 (FOTO DEL 12/12/2019)



34B. AMBIENTE 4 (FOTO DEL 07/11/2023)

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.ES. 536/2018

23





35. DETTAGLI RIFINITURA SCALA



36. IMPIANTI SU POZZO LUCE

#### QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

##### DATI CATASTALI ATTUALI

Da un'ispezione effettuata in via telematica e ricerche all'U.T.E. di Palermo si attesta che l'immobile è censito nel Comune di Palermo N.C.E.U. nel **foglio 123 alla particella n. 102, subalterno 5**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza 7,5 vani, intestato a:

Esecutata proprietaria per intero in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da atto pubblico di donazione del 05.08.2013 nota presentata con Modello Unico in atti dal 05.09.2013 – Rep. n. 132838 – Rogante: Notaio Pusateri Antonino di Agrigento (n. 30782.1/2013) (**ALLEGATO IX**).

##### STORIA CATASTALE DEL BENE

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. nel Foglio 123 alla particella n. 102, subalterno 5 (**ALLEGATO X**), anche al C.T. la particella del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato corrisponde al n. 102 del foglio 123.

Data di presentazione della planimetria 27/12/1939.

##### Situazione dell'Unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Dal 09/11/2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

##### Situazione degli intestati:

- dall'impianto meccanografico al 30/06/1937 proprietà di A in virtù dell'atto del 24/10/1925 del Notaio Girolamo Basile di Palermo Repertorio n. 34980;
- dal 30/06/1987 data dell'impianto meccanografico al 10/02/2010 proprietà di B per la quota di 1000/1000;
- dal 10/02/2010 fino al 05/08/2013 l'intestatario risulta proprietario per intero C con atto pubblico di compravendita del 10/02/2010 con nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/02/2010 Repertorio n. 93746 rogante Tripodo Sergio di Palermo (n. 7576.1/2010).
- dal 05/08/2013 l'intestatario risulta proprietaria per intero la eseguita con atto pubblico di donazione del 05/08/2013 con nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/09/2013 Repertorio n. 132838 Rogante Pusateri Antonino di Agrigento (n. 30782.1/2013).

**Si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di titolarità.**

Non risultano richieste di variazioni da parte dell'esecutato, o di terzi o disposte d'ufficio che siano intervenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

#### **CONFRONTO TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA**

##### **PLANIMETRIA CATASTALE**

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi (**ALLEGATO XI**) e la situazione riportata nella planimetria catastale (**ALLEGATO XII**), unico riferimento per il riscontro della conformità urbanistica dell'immobile, **si rilevano le seguenti difformità: piano 2°:**

1. ampliamento del vano porta tra il disimpegno e il salone mediante demolizione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa;
2. creazione di una nicchia nel muro perimetrale ortogonale alla via Giuseppe La Masa mediante demolizione di parte del muro;
3. ampliamento del vano porta tra salone e soggiorno-pranzo mediante demolizione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa;
4. spostamento ed ampliamento del vano porta tra il soggiorno-pranzo e la cucina mediante demolizione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa;
5. demolizione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa per la creazione di un vano porta che mette in comunicazione la cucina e il disimpegno;
6. creazione di tre nicchie mediante demolizione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa;
7. chiusura con un tramezzo del vano porta che metteva in comunicazione la cucina e il disimpegno;
8. creazione del vano porta che metteva in comunicazione la cucina e il disimpegno mediante demolizione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa;



9. ampliamento del vano finestra della cucina prospiciente la chiostrina interna mediante demolizione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa;
10. ampliamento del vano finestra prospiciente la chiostrina interna del disimpegno mediante demolizione di parte del muro ortogonale a via Giuseppe La Masa;
11. demolizione dell'originaria scala di accesso al sottotetto ubicata nell'originaria latrina;
12. costruzione di una nuova scala in c.a. di accesso al sottotetto ubicata nell'odierno disimpegno lato ingresso;
13. creazione di un vano porta che mette in comunicazione l'attuale camera da letto 1 con il vano scala condominiale, mediante demolizione di parte del muro ortogonale a via Giuseppe La Masa;
14. creazione di due vani porta che mettono in comunicazione l'attuale camera da letto 1 con il w.c.2 e con la camera da letto 2 mediante demolizione di parte del muro ortogonale a via Giuseppe La Masa;
15. diversa distribuzione interna degli originari cucina, latrina, disimpegno e scala, con demolizione e realizzazione di tramezzature per la creazione degli attuali corridoio, ripostiglio, camera da letto 2, w.c.1 e w.c.2;
16. diversa distribuzione interna degli originari ingresso e camera con demolizione e realizzazione di tramezzatura per la creazione degli attuali ingresso e camera da letto 1;
17. ampliamento della finestra dell'attuale camera da letto 1 mediante demolizione di parte del muro ortogonale a via Giuseppe La Masa;
18. spostamento del vano finestra prospiciente la chiostrina interna dell'ingresso mediante demolizione e ricostruzione di parte del muro parallelo a via Giuseppe La Masa;
19. spostamento del vano finestra prospiciente il pozzo luce mediante demolizione e ricostruzione di parte del muro parallelo a via Giuseppe La Masa;
20. ampliamento della porta tra l'attuale cucina ed il disimpegno mediante la demolizione di parte del tramezzo ortogonale a via Giuseppe La Masa;
21. creazione del vano finestra prospiciente il pozzo luce della cucina mediante demolizione di parte del muro parallelo a via Giuseppe La Masa.

**piano sottotetto:**

1. Creazione di nuovi campi di solaio tra il piano secondo ed il sottotetto, nel dettaglio sopra l'ingresso, la camera da letto 1, il disimpegno, il salone-soggiorno e la cucina;
2. sostituzione della copertura originaria con l'attuale creando un terrazzino all'angolo nordest;
3. costruzione di un tramezzo, parallelo a via Giuseppe La Masa, in cui è stato realizzato un ampio vano portafinestra per separare l'ambiente 1 dal terrazzino;

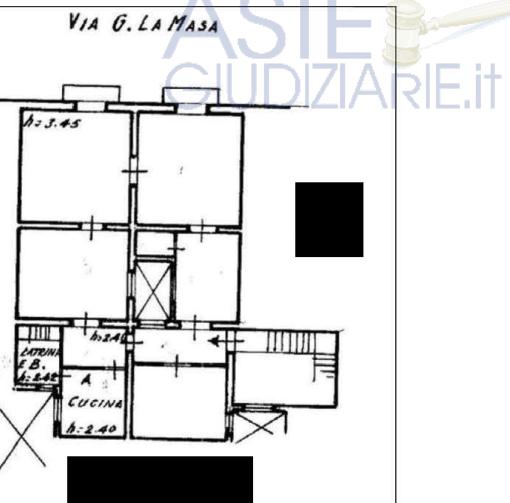
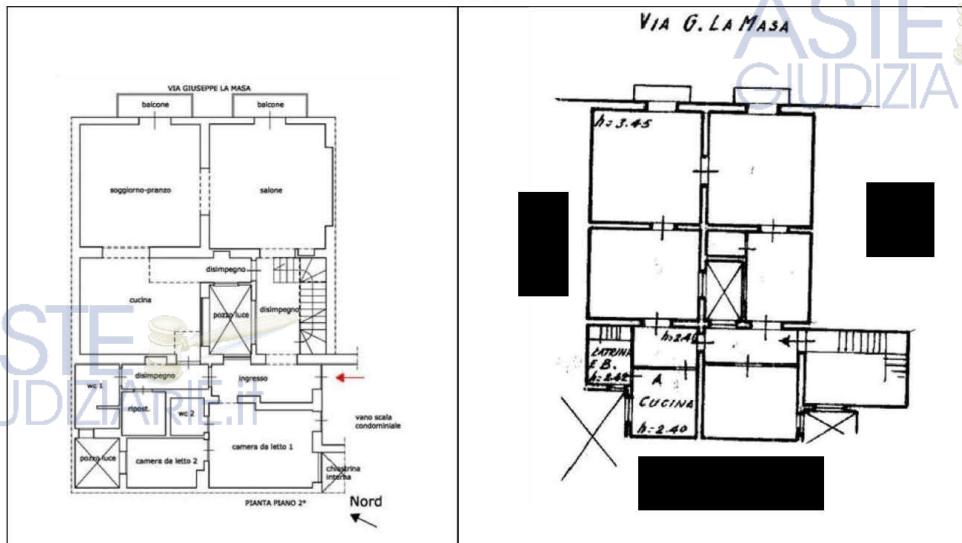


4. realizzazione, nel pozzo luce, di un balcone con piano di calpestio in marmo sostenuto da profilati in acciaio e da un tubo tipo Innocenti;
5. apertura di un vano portafinestra dalla quale si accede al balcone nel pozzo luce, mediante demolizione di parte del muro della chiostrina 1 parallelo a via Giuseppe La Masa in corrispondenza dell'ambiente 1;
6. apertura di un vano finestra prospiciente il pozzo luce, mediante demolizione di parte del muro ortogonale a via Giuseppe La Masa in corrispondenza della lavanderia/locale tecnico;
7. creazione di un vano porta che mette in comunicazione l'ambiente 1 con il corridoio mediante demolizione di parte della muratura portante ortogonale a via Giuseppe La Masa;
8. creazione di tramezzature per la delimitazione dell'ambiente 1 e della lavanderia/locale tecnico e per la delimitazione dell'ambiente 2, del w.c., dell'ambiente 3 e del disimpegno;
9. creazione di un vano portafinestra che mette in comunicazione l'ambiente 2 con il terrazzino, mediante demolizione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa;
10. creazione del corridoio di un vano finestra prospiciente pozzo luce, mediante demolizione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa;
11. creazione di due nicchie nell'ambiente 3, mediante demolizione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa;
12. creazione di un vano porta che mette in comunicazione il corridoio con l'ambiente 4, mediante demolizione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa;
13. creazione di un vano porta che mette in comunicazione l'ambiente 4 con l'ambiente 5, mediante demolizione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa;
14. creazione di un vano finestra nell'ambiente 5 prospiciente il pozzo luce, mediante demolizione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa;
15. ampliamento del vano finestra nell'ambiente 4 prospiciente la chiostrina 2, mediante demolizione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa;
16. realizzazione di una scala in c.a. composta da 3 gradini tra l'ambiente 4 ed il corridoio.

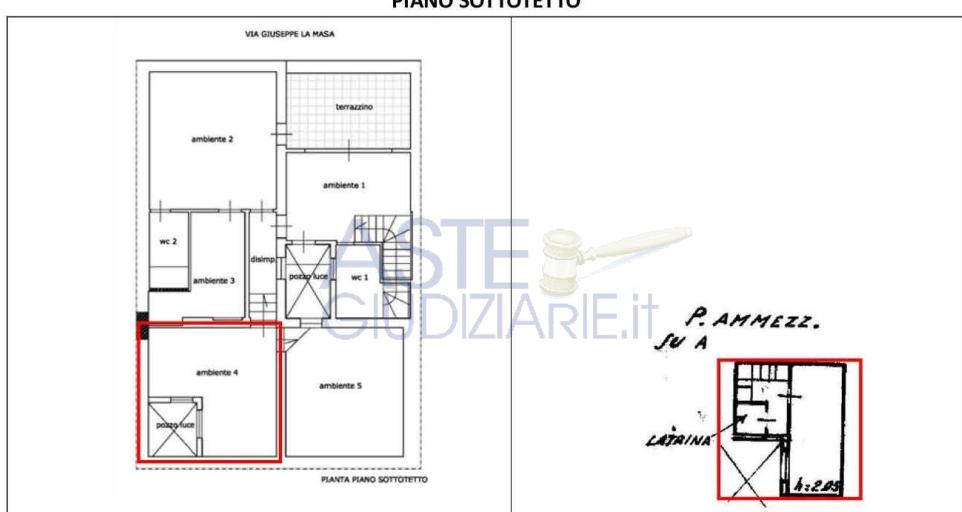
#### **RAFFRONTO TRA PLANIMETRIA STATO REALE E CATASTALE**



### PIANO 2°



### PIANO SOTTOTETTO



ALLEGATO XIib - PLANIMETRIA CATASTALE

Firmato Da: ALESSIA FALZONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58793641ee2aa64b3

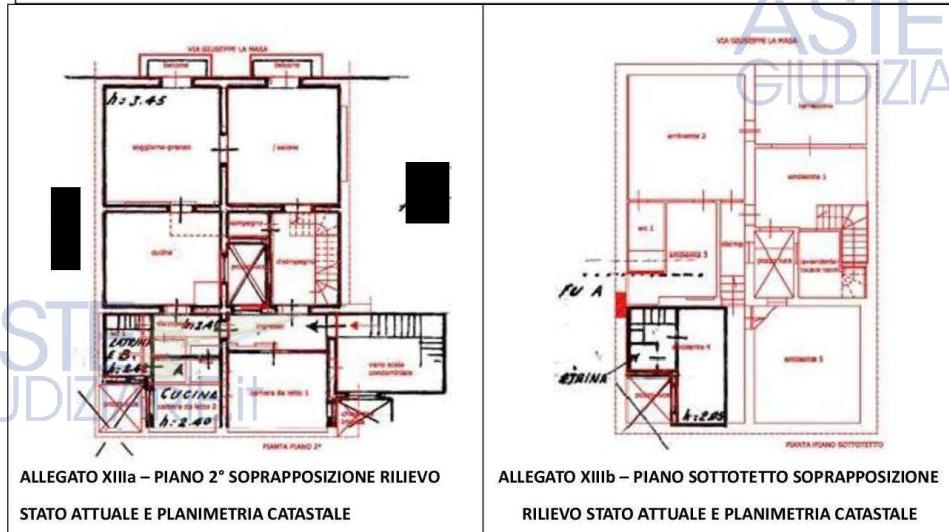
IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

28

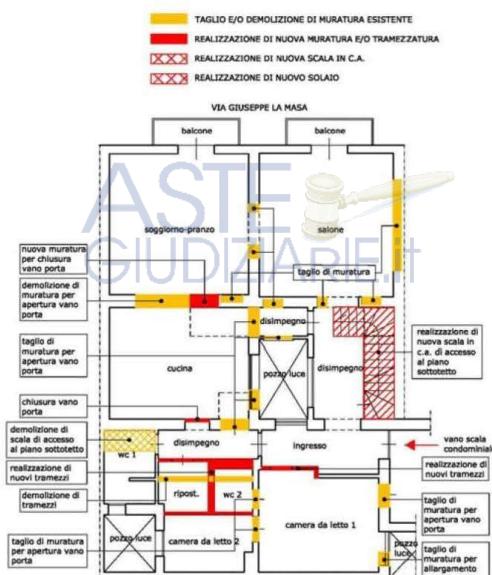


**ALLEGATO XIII - SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO STATO REALE E PLANIMETRIA CATASTALE PIANO 2°**



In vista di tali difformità si procede alla elaborazione della planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate.

**STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE CON LA PLAN. CATASTALE**



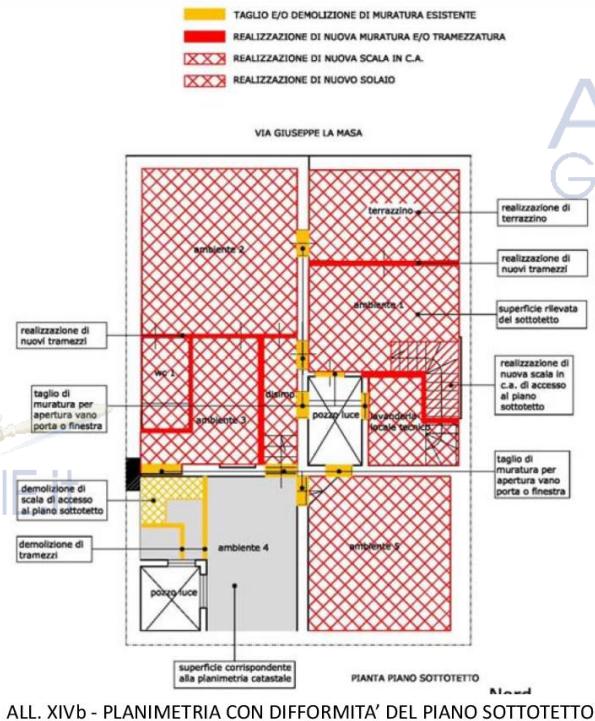
ALL. XIVa - PLANIMETRIA CON DIFFORMITA' DEL PIANO 2°

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

29

Firmato Da: ALESSIA FALZONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58793641ee2aa64b3



I relativi costi per la regolarizzazione dell’immobile dovranno essere detratti dal valore di stima (vedasi punto 4 del quesito n. 8).

**QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO  
LOTTO UNICO**

- Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un edificio condominiale, ubicato a Palermo in Via Mariano Stabile n. 37, piano secondo, salendo le scale di fronte, interno 4 più sottotetto.
- l’unità immobiliare si affaccia esclusivamente sulla via Giuseppe La Masa e si configura all’interno come un unico appartamento di altezza utile 2,80 metri composto da: ingresso, disimpegno, salone, soggiorno-pranzo, due balconi che si affacciano su via La Masa, cucina, due camere da letto, un secondo disimpegno, n. 2 wc, ripostiglio, i vani interni affacciano su due chiostrine condominali. Da una scala interna in c.a. si accede al piano sottotetto che come superficie si estende per tutto il piano sottostante e che allo stato attuale è composto da: n. 5 ambienti, un disimpegno e n. 2 wc. Tutti gli ambienti del piano sottotetto si trovano allo stato rustico, infatti mancano gli infissi e le porte, ad eccezione per la lavanderia - locale tecnico, il w.c. ed il terrazzino, in tutti gli altri ambienti manca la pavimentazione, ma sono presenti gli impianti elettrico, idrico, di scarico, del gas e di riscaldamento; sono presenti i davanzali, le

soglie e le alzate e pedate delle scale ad accezione della scala di collegamento tra il piano secondo e il sottotetto.

- confina a Nord con altro fabbricato prospiciente su via Giuseppe La Masa, ad Est con via Giuseppe La Masa, a Sud con via Mariano Stabile e a Ovest con appartamento adiacente.
- L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 123, particella 102, sub. 5;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a una serie di difformità, anche di tipo strutturale, che qui vengono brevemente illustrate:

✓ per il piano 2° una diversa distribuzione degli ambienti interni, la realizzazione di nuove murature e tramezzi per la chiusura vani porta e vani finestra, demolizione di murature portanti e tramezzi per apertura vani porta, demolizione della scala esistente e realizzazione di nuova scala in c.a. di accesso al piano sottotetto, demolizione di tramezzi interni e realizzazione di nuovi tramezzi;

✓ per il piano sottotetto le difformità riguardano: la realizzazione di nuova scala di collegamento tra il piano 2° e il piano sottotetto, realizzazione di un solaio intermedio tra il piano 2° e il piano sottotetto, la realizzazione di terrazzino prospiciente su via La Masa, realizzazione di nuove tramezzature, demolizione e tagli di murature portanti per apertura vani porta e finestre e demolizione della vecchia copertura in legno e realizzazione di una nuova copertura in legno con travi lamellari.

Per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio è necessaria la rimessa in pristino dei luoghi come da planimetria catastale d'impianto del 27/12/1939, unico documento che ne attesti la conformità. Il relativo costo per la sua regolarizzazione è stato detratto dal valore di stima e pertanto a carico dell'acquirente.

Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 e pertanto la sua costruzione si può considerare legittima anche in assenza di titolo edilizio; **l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1905 e il 1925** come si evince dall'atto di donazione con vincolo dotale del 24/10/1925 del Notaio Basile Girolamo di Palermo nel quale viene descritto il predetto immobile.

Il fabbricato ricade, secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo – approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Presa d'atto Delibera 7/2004 in Zona A2" Tessuti urbani storici" netto storico.  
**PREZZO A BASE euro 209.127,00 (diconsi Euro duecentonovemilacentoventisette/00).**

#### QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

## ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12/04/1972

Come si evince dall'attestazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c. del Dott. Gianluigi Martini, Notaio in Novellara (RE), l'unità immobiliare è pervenuta:

- Alla esecutata proprietaria per interno in regime di separazione dei beni per **Atto di donazione del 05/08/2013** - Repertorio n. 132838/36078 Rogante: Pusateri Antonino, Notaio in Agrigento trascritto il 05/09/2013 a Palermo al n. 40822 rep. d'ordine e n. 30782 di Reg. Part. (**ALLEGATO XV**);
- al donante l'unità immobiliare è pervenuta con **atto di compravendita del 10/02/2010** – repertorio n. 93746/11676, rogante: Tripodo Sergio di Palermo trascritto a Palermo il 24/02/2010 al n. 7576 di R.P.
- al contraente l'unità immobiliare è pervenuta dalla madre in virtù di **atto di costituzione di rendita vitalizia del 30/06/1987** – repertorio n. 34980, rogante: Barbera Bianca di Palermo trascritto a Palermo il 23/07/1987 al n. 21598 di R.P. (atto non allegato in quanto solo visionato presso l'Archivio notarile di Palermo);

Infine per una corretta ricostruzione della storia del dominio, poiché l'intero fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato in data antecedente il 1942 (tra 1905-1925 circa), si è proceduto alla richiesta presso l'Archivio notarile di Palermo anche dell'atto di provenienza oltre il ventennio in particolare **dell'atto di donazione con vincolo dotale del 24/10/1925** del Notaio Basile Girolamo di Palermo registrato a Palermo il 09/11/1925 al n. 3593 dal quale si evince che i coniugi ... donano alla figlia ... “*un quarto di civile abitazione ... del fabbricato sito in Palermo via Mariano Stabile n. 39 (oggi 37)... di seconda elevazione a sinistra salendo, confinante con... e con la via La Masa ove ha due balconi. Detto quarto si compone di un numero minore di vani dovendovene aggiungere due ed un soffitto in atto aggregati all'altro quarto*”. (**ALLEGATO XVII**). Da tale descrizione si evince la corretta individuazione della proprietà e che il “*soffitto*” (sottotetto) è da ritenersi aggregato all'unità immobiliare in oggetto, anche se negli atti successivi non viene citato.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. nel Foglio 123 alla particella n. 102, subalterno 5 (**ALLEGATO IX**), anche al C.T. la particella del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato corrisponde al n. 102 del foglio 123.



ALL. V – ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA 123 PARTICELLA 102

**QUESITO N. 6: REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

**Epoca di realizzazione** - Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato presumibilmente tra il 1905 e il 1925 come si evince dall'atto di donazione con vincolo dotale del 24/10/1925 del Notaio Basile Girolamo di Palermo (**ALLEGATO XVII**) e la planimetria catastale (**ALLEGATO XII**) presentata in data il 27/12/1939, quindi in data antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 e pertanto la sua realizzazione si può considerare legittima in assenza di titolo edilizio.

Dalle indagini svolte presso i diversi enti preposti (Ufficio tecnico comunale, Ufficio del Genio Civile e Soprintendenza a Beni Culturali), circa la **regolarità dell'unità immobiliare sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, in data 29.06.2022 è stata presentata istanza di presa visione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo con prot. n. 0766506/2022 e a seguito della presa visione concessa in data 28.09.2022, sono state rilevate una serie di difformità e irregolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico che per meglio descrivere la complessità del caso saranno di seguito elencate in ordine cronologico:

1. In data 03/03/2010 è stata presentata, a nome dell'allora proprietario alla Soprintendenza BB. CC. AA., con prot. n. 4876 del 07/04/2010, la **richiesta di N.O. per opere di manutenzione**



straordinaria. Per tale istanza è stata rilasciato Nulla Osta con parere condizionato prot. n. 2014/VII del 21/12/2010 (**ALLEGATO XVIII**).

2. In data **21/06/2010** prot. n. **465874** è stata presentata, dall'allora proprietario presso il Comune di Palermo "comunicazione per opere interne" ex art. 9 L.R. 37/85. Come riportato nella relazione tecnica asseverata e nei grafici allegati tali opere consistono sommariamente in: "*demolizione e ricostruzione tramezzi, dismissione e rifacimento intonaci, controsoffitti, impianto idrico, elettrico, pavimentazioni, rivestimenti, ecc.*", (**ALLEGATO XIX**).
3. In data **19/01/2011**, a seguito di segnalazione, è stato emesso dal Corpo di Polizia Municipale – Nucleo Edilizia Abusiva per l'immobile in oggetto a nome del committente e dell'allora proprietario verbale di sequestro ed affidamento in custodia e segnalazione n. 40 del 19/01/2011 per "*lavori in corso ed eseguiti senza alcuna concessione comunale ed in violazione alle disposizioni in materia urbanistica*". I lavori eseguiti e in corso di esecuzione sono così descritti: "*si è accertato che nell'appartamento sito al secondo piano, con struttura portante in muratura, sono in corso di realizzazione lavori per il recupero completo del sottotetto, tramite la previa demolizione della preesistente controsoffittatura e della vecchia copertura in travi, tavole e tegole, realizzando un nuovo solaio di interpiano in c.a. accessibile tramite nuova scala di collegamento in c.a. a due rampe. La realizzanda nuova copertura è costituita da struttura portante in travi di legno lamellare, tavole e tegole. Occorre precisare che il tavolato di copertura è ricoperto da guaina e le tegole sono ancora disposte sulla copertura a piccoli gruppi impilati. Si precisa, che due vani di sottotetto erano già esistenti, ad oggi la struttura si compone di n. 4 vani ed un futuro vano scoperto. Sono stati innalzati ad altezza di copertura i muri di perimetrazione del lucernario interno, dove sono stati ricavati dei vani finestra di aerazione. Il tutto è allo stato grezzo*".

In pari data sono stati apposti i sigilli e in data **26/01/2011** è stato disposto dal Tribunale di Palermo – Sezione del Giudice per le Indagini Preliminari, Ordinanza di convalida di sequestro e decreto di sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.) (**ALLEGATI XX**).

4. In data 01/02/2011 assunta al prot. n. 90497 del 03/02/2011 è stata presentata a nome del marito allora proprietario al **Comune di Palermo** richiesta di concessione edilizia per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/2003 (Pratica n. 90 del 2011).  
In tale progetto si fa riferimento nella relazione tecnica a firma del marito allora proprietario, proprietario, committente, progettista e Direttore dei Lavori ad una situazione di stato attuale così composta: "*l'appartamento è ubicato al piano secondo dell'edificio e da un sottotetto con accesso interno all'appartamento... dall'ingresso si accede ad una prima camera, alla cucina e al bagno i quali, posti sul lato Ovest, si aprono con le rispettive finestre su due pozzi luce, ed infine, sul lato Est, il salone e la camera da letto, ognuna con un balcone prospiciente la via La Masa.*" "*Di fronte l'ingresso, sul lato Nord si trova il vano scala, che conduce al piano mansarda, occupato da una*



*soffitta divisa in quattro ambienti (di cui due rifiniti e due allo stato grezzo ultimati come deposito), ed un servizio igienico" ... e ancora viene riportato: "L'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione intorno agli anni '60, e comunque prima del 1967 come dichiarato dal vecchio proprietario. In tali lavori di ristrutturazione sono stati realizzati anche i solai di calpestio del piano sottotetto che erano utilizzati a deposito di materiali vari, come si evince dalla documentazione fotografica allegata" (ALLEGATO XXI).*

Si rileva che tali affermazioni sulla descrizione dello stato dei luoghi alla data di presentazione del progetto (01/02/2011) per la **richiesta di concessione edilizia ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/2003**, contrastano con quanto:

- riportato nell'atto di compravendita del 10/02/2010 del Notaio Tripodo (**ALLEGATO XVI**) nel quale si affermava: *"ai sensi della legge 47/1985 che il superiore bene è stato costruito prima dell'1/09/1967 in regola con la normativa urbanistica allora vigente e che successivamente allo stesso non sono state apportate modifiche che necessitano di autorizzazione o concessione"*.
- rilevato in sede di sopralluogo da parte del Corpo di Polizia Municipale (19/01/2011) in quanto alcuni lavori risultavano già realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia e quindi oggetto di sequestro preventivo e precisamente: la demolizione della preesistente controsoffittatura e della vecchia copertura in travi, tavole e tegole, la realizzazione di un nuovo solaio di interpiano in c.a. accessibile tramite nuova scala di collegamento in c.a. a due rampe, la realizzazione della nuova copertura costituita da struttura portante in travi di legno lamellare, tavole e tegole, anche se il tutto ancora allo stato grezzo; inoltre, sempre secondo il verbale, nel sottotetto inizialmente erano già esistenti due vani (vedasi planimetria catastale), mentre adesso il sottotetto si compone di n. 4 vani ed un futuro vano scoperto.

5. In data 16/02/2011 con prot. n. 6970 veniva presentata presso l'**Ufficio del Genio Civile di Palermo** il deposito del calcolo di verifica strutturale ai sensi dell'art. 21 della Legge 02/02/1974 n. 64, nonché il deposito ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 68/88. In data 19/07/2013 con prot. n. 253101 viene presentata una integrazione (**ALLEGATO XXII**).
6. In data 28/02/2011 assunta al **prot. n. 161443 del 01/03/2011** è stata presentata a nome marito della esecutata allora proprietario al **Comune di Palermo richiesta di autorizzazione ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 47/85 (Accertamento di conformità urbanistica)** (**ALLEGATO XXIII**).

Più precisamente nell'istanza si chiede che la pratica presentata precedentemente come richiesta di concessione edilizia per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/2003 (Pratica n. 90 del 2011), descritta al punto 4, venga trattata ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 47/85 (oggi art. 36 DPR n. 380/2001) per il rilascio dell'Autorizzazione edilizia in sanatoria per le opere già realizzate e precisamente: sostituzione delle travi in legno della copertura, realizzazione di scala interna

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

35



*in c.a., apertura di una porzione di copertura per la realizzazione di una terrazza pozzo-luce a quota solaio esistente.*

Tale richiesta risulta in contrasto con quanto rappresentato nei grafici dello stato attuale una situazione ben diversa da quella della planimetria catastale, la stessa che nell'atto di donazione del marito alla esecutata viene indicata come *"conforme allo stato dell'immobile"* (**ALLEGATO XV**).

**7. In data 20/11/2013 con prot. n. 333010 viene rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo il parere di sussistenza** a condizione che al piano sottotetto, venga realizzato il cordolo costituito da profili metallici ad L 150x150 inghisati alla muratura perimetrale e vincolati alle travi lignee (**ALLEGATO XXIV**). Si accerta allo stato attuale che tali lavorazioni non risultano eseguite secondo le prescrizioni del Genio Civile.

**8. In data 09/02/2017 prot. n. 109129**, il Comune di Palermo comunicava con **preavviso di avvio di procedimento di diniego** relativo alla richiesta di autorizzazione ai sensi dell'ex art. 13 Legge 47/85 in quanto:

- *"la realizzazione del terrazzo ricavato nella falda di copertura dell'edificio contrasta con il disposto dell'art. 20 delle N.T. di Attuazione – Edilizia in linea, e con le indicazioni imposte nel provvedimento della Soprintendenza BB.CC.AA di prot. 2014/VII del 21/10/2010;*
- *la distribuzione degli spazi interni contrasta con l'art. 3 comma 26 lettera b) e con l'art. 54 del Regolamento Edilizio.*

*Inoltre la pratica risulta carente di documentazione* (vedasi a tal proposito **ALLEGATO XXV**) e precisamente si chiede:

1. Relazione tecnica dettagliata delle opere oggetto di art. 13 L. 47/85;
2. Copia dei grafici afferenti la richiesta presso l'Ufficio del Genio Civile per il parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 L. 64/74, per le opere strutturali realizzate di cui al parere del 20/11/2013 di prot. 333010;
3. Chiarimenti in merito al nuovo solaio di calpestio tra il piano secondo e il sottotetto, posto ad una quota differente rispetto a quella originaria e relativo parere di sussistenza;
4. Certificato storico catastale e planimetria di data non anteriore a sei mesi;
5. Consenso condominiale per le modifiche apportate in copertura e su tutte le parti in comune;
6. Grafici inerenti le opere per le quali viene richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, con le indicazioni delle S.u. e delle S.n.r. di ogni ambiente;
7. Copia del progetto con l'accleso visto della Soprintendenza BB.CC.AA. e con le annotazioni poste dalla stessa, di cui al N.O. condizionato prot. 2014/VII del 21/12/2010;
8. Elaborato grafico dello schema dell'impianto idrico;



9. Computo metrico estimativo aggiornato al prezzario vigente con l'indicazione delle voci di prezzario ed eventuali N.P. e comprendente il computo delle opere riguardanti il nuovo impianto idrico e sanitario (e della demolizione e rifacimento del solaio di calpestio del piano sottotetto, nel caso di assenza del titolo edilizio di cui al punto 3);
10. Documentazione fotografica delle facciate e delle chiostrine con riportati i coni ottici alla data attuale;
11. Dichiarazione, in originale o copia conforme, di rispondenza degli impianti elettrico, di riscaldamento, di condizionamento, di adduzione idrica e scarico fognario, redatta in conformità alla normativa vigente D.M. 37/2008.

Tale provvedimento risulta notificato in data 17/02/2017 mediante affissione presso la Casa Comunale di Palermo;

9. In data **17/03/2017** il Tribunale di Palermo Terza Sezione Penale ha emesso **Sentenza n. 1404** nei confronti di del marito della esecutata allora proprietario, nella quale il Giudice ha elencato tutte le opere *"in corso di realizzazione per il recupero completo del sottotetto, tramite la previa demolizione della preesistente controsoffittatura e delle vecchia copertura in travi, tavole e tegole, realizzando un nuovo solaio d'interpiano in cemento armato accessibile tramite nuova scala di collegamento in cemento armato a due rampe, realizzando una nuova copertura costituita da struttura portante in travi di legno lamellare tavole e tegole. Sono stati innalzati ad altezza di copertura i muri di perimetrazione di lucernario interno, dove sono stati ricavati dei vani finestra di aerazione"*. Il tutto è stato eseguito senza alcuna autorizzazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale, dell'Ufficio del Genio Civile e della Soprintendenza. In particolare si costata, sempre nella Sentenza, che *"questi abusi costituiscono un pericolo essendo stati eseguiti in contrasto con i criteri relativi alla sicurezza sismica"*. Il teste della Polizia Municipale, *"ha descritto le opere in corso di esecuzione rilevate in occasione del controllo da lui personalmente effettuato sui luoghi il 19 gennaio 2011 e ribadito l'assoluta mancanza di alcun progetto, autorizzazione o comunicazione da parte dell'imputato"*. Infatti la richiesta di concessione edilizia per il recupero del sottotetto ai sensi dell'art. 18 dell'immobile (di cui al punto 4) è stata presentata solo in data 03/02/2011 e quindi successivamente al sopralluogo e al verbale di sequestro eseguito in data 19/01/2011. Il teste Bellomare, dell'Ufficio del Genio Civile, ha spiegato inoltre che *"il piano sottotetto sia stato dotato di un cordolo con profili metallici interni alla muratura perimetrale vincolato alle travi di legno costituisce un pericolo sotto il profilo del rischio sismico ... in quanto non conforme alle previsioni della legge n. 64 del 1974"*. Infatti in data 20/11/2013 il Genio Civile ha rilasciato un parere di sussistenza, ai sensi dell'art. 21 della legge citata, *"subordinandolo alla realizzazione di un cordolo di colmo, costituito da profili metallici invisati alla muratura perimetrale e vincolati alle travi lignee"*. Il teste dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, Giuseppe Giacoppo ha aggiunto



che è stata presentata, ad integrazione della pratica per il recupero del sottotetto (art. 18 L.R. 4/2003), un'istanza di concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per sanare altri abusi commessi: realizzazione di scala interna in c.a al posto di quella prevista in struttura prefabbricata, apertura di una porzione di copertura per la realizzazione di una terrazza.

In conclusione il Giudice *"preso atto che i termini quinquennali di prescrizione dei reati sono già trascorsi"* dichiara *"di non doversi procedere in quanto i reati si sono estinti per prescrizione"* e rimanda agli Enti preposti (Comune, Soprintendenza e Genio Civile) a dar corso a quanto di loro rispettiva competenza, come d'altra parte avrebbero già dovuto fare tempestivamente ai sensi degli artt. 27 e segg. DPR 380/2001 (**ALLEGATO XXVI**).

10. In data **13/12/2022** con prot. n. 1587887, la scrivente ha acquisito in seguito ad indagini presso il **Comando di Polizia Municipale Vigilanza Attività Produttive ed Edilizia** che: *"non risulta pervenuto alcun provvedimento di dissequestro dell'immobile sito in via Mariano Stabile n. 37 e che ulteriori ricerche sullo stato del procedimento penale n. 727/2011 R.G.N.R. - n. 722/2011 R.G. G.I.P. vanno effettuate presso il Tribunale di Palermo"* (**ALLEGATO XXVII**).
11. Vista la **sentenza n. 1404 del 14/03/2017 del Tribunale di Palermo**, notificata all'Ufficio tecnico del Comune di Palermo in data 20/10/2017, al Genio Civile in data 26/03/2018 e alla Soprintendenza in data 26/03/2018, con la quale era stata accertata l'esecuzione di opere eseguite senza titolo, la scrivente in data 05/03/2023 chiedeva agli Enti preposti quali adempimenti sarebbero stati adottati e/o come intendevano procedere ai sensi degli artt. 27 e segg. DPR 380/2001. Di ciò l'Ufficio del Genio Civile comunicava in data 15/03/2023 con nota n. 38531 che: *"in data 27/03/2018 è stata acquisita agli atti la Sentenza n. 1404/2017 del 14/03/2017 del Tribunale di Palermo con la quale il Giudice dichiarava non doversi procedere nei confronti dell'imputato i quanto i reati contestati si sono estinti per prescrizione" ... "e che se l'opera risulta sanabile urbanisticamente, la ditta dovrà richiedere l'autorizzazione ai sensi degli artt. 93 e 94 del DPR 380/2001 per potere realizzare le opere prescritte nel parere di sussistenza n. 333010 del 20/11/2013"* (**ALLEGATO XXVIII**); la Soprintendenza comunicava in data 17/05/2023 con nota n. 8710 che: *"acquisita la Sentenza, visto che l'edificio in questione rientra nella tipologia A2 (netto storico) del vigente P.R.G. di Palermo, affinché la Soprintendenza possa esprimere il proprio parere circa la restituzione in pristino o l'irrogazione di sanzioni in merito alle opere realizzate in assenza di autorizzazione, corre l'obbligo della richiesta da parte del Comune del parere vincolante di questa Soprintendenza, a norma dell'art. 9 della L.R. n. 47/85, come sostituito dall'art. 33, del D.P.R. n. 380/01, recepito dalla L.R. n. 16/2016"* (**ALLEGATO XXIX**); infine l'Ufficio tecnico del Comune di Palermo, dopo continui e ripetuti solleciti, richieste ed incontri, comunicava verbalmente nella persone del responsabile dell'Ufficio tecnico Arch. Roberto Termini, di dovere procedere con

provvedimento di diniego e ordinanza di demolizione per la rimessa in pristino dei luoghi secondo la normativa vigente. Ad oggi tale Ufficio non ha ancora provveduto in tal senso.

Di tali accertamenti si davano continue e ripetute comunicazione al Giudice dell'Esecuzione con depositi telematici nel fascicolo di causa e al custode giudiziario.

La scrivente, a conclusione delle indagini svolte, dovendo dare riscontro circa l'individuazione delle opere necessarie per consentire la commerciabilità del bene, relaziona quanto segue:

- Per le opere abusive eseguite senza alcuna autorizzazione è stata presentata a nome dell'allora proprietario **richiesta per l'accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'ex art. 13 Legge 47/85** in data 01/03/2011 prot. n. 161443;
- A tale richiesta il Comune in data 09/02/2017 con prot. n. 109129 comunicava un **preavviso di avvio di procedimento di diniego**, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/1990, specificando le motivazioni e le eventuali integrazioni necessarie e assegnando il termine perentorio di 10 giorni dalla notifica del preavviso;
- Poiché a tale preavviso non risulta alcuna contestazione o riscontro da parte dell'istante entro i termini previsti per legge, **l'ufficio competente si sarebbe dovuto adoperare per emettere il provvedimento finale di rigetto**. Ciò non è ancora avvenuto, ma il **mancato riscontro al preavviso di diniego si può comunque qualificare come il "silenzio-diniego"** che quindi corrisponde ad un **rigetto della richiesta di autorizzazione di sanatoria da parte del Comune**.

Inoltre in merito alla sentenza n. 1404/17 emessa in data 14/03/2017 dalla terza sezione Penale del Tribunale di Palermo, con la quale non veniva disposto il dissequestro con contestuale rimozione dei sigilli, al fine di consentire l'accesso all'immobile pignorato, su richiesta del Giudice dell'Esecuzione, l'Avv. Francesco Paolo Gallo n. q. di rappresentante e difensore del creditore precedente Credito Emiliano S.p.A., ha provveduto alla correzione della suddetta sentenza penale con ordinanza del 22/09/2023, depositata in data 02/10/2023 con la quale il Giudice Penale ha disposto la correzione della sentenza ed ha revocato il sequestro preventivo, come già agli atti del fascicolo.

Pertanto è stato eseguito l'accesso ai luoghi per il prosieguo delle operazioni peritali, e durante i due sopralluoghi, eseguiti rispettivamente in data 25/10/2023 e 07/11/2023, è stato possibile constatare la realizzazione di **ulteriori opere** eseguite nel sottotetto e non presenti nel primo sopralluogo di inizio delle operazioni peritali svolte in data 12/12/2019. Si tratta in particolare di:

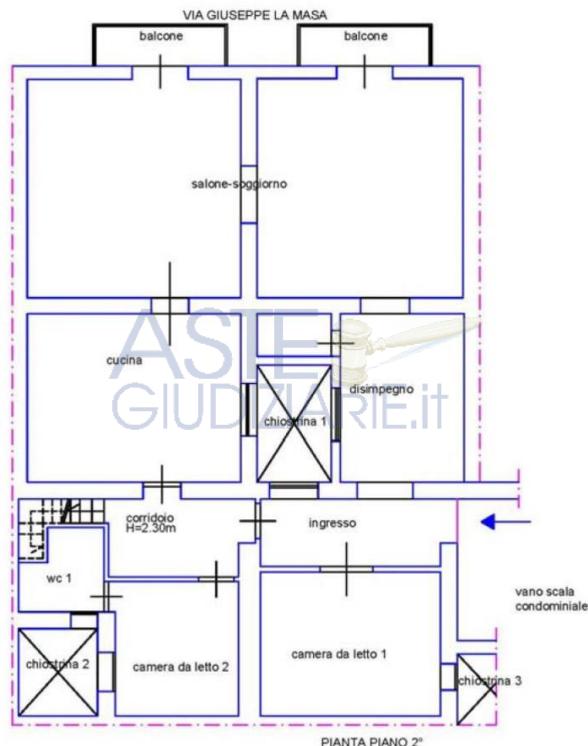
- realizzazione di nuovi tramezzi a chiusura del vano caldaia,
- realizzazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento,
- realizzazione ex novo di wc,
- rifinitura ad intonaco di alcuni paramenti murari.

Si rileva come tali opere sono state eseguite mentre l'immobile risultava ancora sotto sequestro.

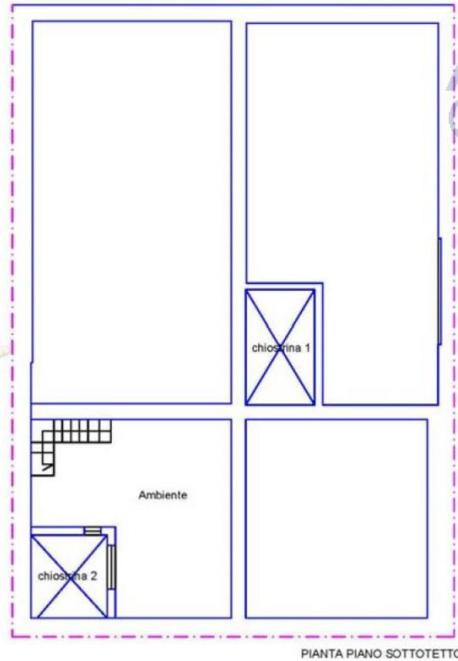
Pertanto, poiché agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale non esistono grafici e/o documentazione comprovante la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico da cui potere eseguire un confronto, come già descritto nel precedente **QUESITO 3**, anche in questo caso, al fine di individuare puntualmente le opere necessarie al ripristino dell'unità immobiliare (*ante operam*), si procede al confronto tra lo **stato attuale (ALLEGATO XI)** e la **planimetria catastale (ALLEGATO XII)**, che costituisce l'unico documento grafico ufficiale che attesta la conformazione dell'appartamento prima dell'esecuzione delle opere eseguite senza titolo edilizio.

Per il confronto si rimanda a quanto già descritto al **QUESITO 3** della presente relazione di stima.

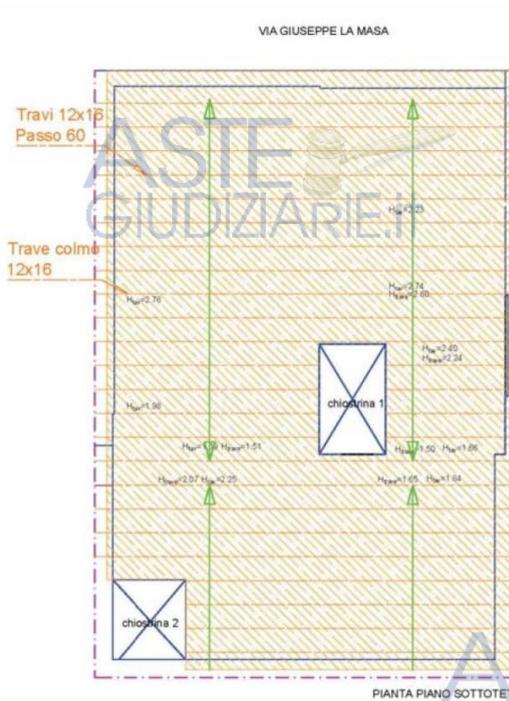
Le massicce opere di ristrutturazione edilizia subite dall'immobile in assenza dei prescritti titoli di legge richiede la necessità di mettere in pristino l'immobile riportandolo allo stato originario (**ALLEGATO XXX**), che come già esposto è identificabile con quello rappresentato dalla menzionata planimetria catastale di impianto del 27/12/1939 (**ALLEGATO XII**).



ALL. XXXa - PLANIMETRIA PIANO 2° A SEGUITO DELLA MESSA IN PRISTINO



ALL. XXXb - PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO A SEGUITO DELLA MESSA IN PRISTINO



ALL. XXXc - PLANIMETRIA COPERTURE A SEGUITO DELLA MESSA IN PRISTINO



Per le parti strutturali la scrivente si è avvalsa dell'ausilio dell'Ing. Fernando Sparacino, nominato dal Giudice dell'esecuzione all'udienza del 05.06.2023 quale tecnico strutturista, al fine dell'individuazione delle opere necessarie per il ripristino dei luoghi secondo la normativa vigente e consentire la commerciabilità dell'immobile con detrazione dal valore di stima dei costi a tal fine necessari.

La relazione dell'Ing. Sparacino depositata in data 16/01/2024 costituisce pertanto parte integrante della presente relazione.

La messa in pristino dell'immobile dovrà avvenire eseguendo le opere indicate nell'allegato computo metrico estimativo redatto dallo stesso Ing. Fernando Sparacino (**ALLEGATO XXXI**) i cui prezzi sono stati tratti dal Prezzario Unico per i Lavori Pubblici – Regione Siciliana – Anno 2022 (aggiornato al D.A. n.17/Gab del 29.06.2022), per i prezzi non presenti nel menzionato prezzario si sono effettuate delle analisi dei prezzi riferite ai prezzi correnti di mercato.

Come dalla relazione del Tecnico strutturista, che per comodità di lettura viene qui riportata in stralcio, tali opere nel dettaglio sono le seguenti:

#### **Piano 2°**

1. Riduzione della larghezza del vano porta tra il disimpegno e il salone mediante costruzione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
2. chiusura di una nicchia nel muro perimetrale ortogonale a via Giuseppe La Masa mediante costruzione di parte del muro con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
3. riduzione del vano porta tra il salone ed il soggiorno mediante costruzione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
4. spostamento del vano porta tra il soggiorno e la cucina mediante costruzione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda, rimozione della controparete in cui scorre la porta scorrevole e della porta scorrevole, taglio di muratura per il ripristino dell'apertura originaria, rifinitura delle pareti oggetto di intervento con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
5. ricostruzione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa per la chiusura di un vano porta che mette in comunicazione la cucina ed il disimpegno mediante costruzione di muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura; 6. chiusura di tre nicchie, due nel salone ed una nel disimpegno, mediante costruzione di parti del muro



portante parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;

7. apertura del vano porta che metterà in comunicazione la cucina con il corridoio;
8. chiusura di un vano porta che mette in comunicazione la cucina ed il corridoio, mediante costruzione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
9. riduzione del vano finestra della cucina prospiciente la chiostrina interna mediante costruzione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
10. riduzione del vano finestra prospiciente la chiostrina interna del disimpegno mediante costruzione di parte del muro ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
11. ricostruzione dell'originaria scala di accesso al sottotetto ubicata nell'originaria latrina con struttura realizzata con profilati di acciaio e tavelloni, alzate realizzate con blocchi di cemento alveolare, rifinite con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura, alzate e pedate rivestite in marmo;
12. demolizione della nuova scala in c.a. di accesso al sottotetto ubicata nell'odierno disimpegno;
13. chiusura di un vano porta che mette in comunicazione l'attuale camera da letto 1 con il vano scala condominiale, mediante costruzione di parte del muro ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
14. chiusura di due vani porta che mettono in comunicazione l'attuale camera da letto 1 con il w.c.2 e con la camera da letto 2 mediante costruzione di parte del muro ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
15. ricostruzione mediante tramezzature rifinite con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura della distribuzione interna degli originari cucina, latrina, disimpegno e scala con demolizione di tramezzature degli attuali corridoio, ripostiglio, camera da letto 2, w.c.1 e w.c.2 e demolizione e ricostruzione della pavimentazione;
16. ricostruzione mediante tramezzature rifinite con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura della distribuzione interna degli originari ingresso e camera con demolizione di tramezzatura degli attuali ingresso e camera da letto 1 demolizione e ricostruzione della pavimentazione;



17. riduzione del vano della finestra dell'attuale camera da letto 1 mediante costruzione di parte del muro ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
18. spostamento nella posizione originaria del vano finestra prospiciente la chiostrina interna dell'ingresso mediante demolizione e taglio di muratura di parte del muro parallelo a via Giuseppe la Masa;
19. spostamento nella posizione originaria del vano finestra prospiciente la chiostrina 2 mediante demolizione e ricostruzione di parte del muro parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
20. riduzione dell'ampiezza della porta tra l'attuale cucina ed il disimpegno mediante la costruzione di parte del tramezzo ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
21. chiusura del vano finestra prospiciente la chiostrina interna della cucina mediante costruzione di parte del muro parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura.

#### **Sottotetto**

1. Demolizione di nuovi campi di solaio tra il piano secondo ed il sottotetto, nel dettaglio sopra l'ingresso, la camera da letto 1, il disimpegno, il salone-soggiorno e la cucina;
2. ripristino della copertura originaria mediante sostituzione dell'esistente;
3. demolizione di un tramezzo, parallelo a via Giuseppe La Masa, in cui era stata realizzata un ampio vano portafinestra per separare l'ambiente 1 dal terrazzino;
4. demolizione, nella chiostrina 1, di un balcone con piano di calpestio in marmo sostenuto da profilati UPN in acciaio e da un tubo tipo Innocenti;
5. chiusura di un vano portafinestra dalla quale si accede al balcone nella chiostrina 1, mediante costruzione di parte del muro della chiostrina 1 parallelo a via Giuseppe La Masa in corrispondenza dell'ambiente 1 con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
6. chiusura di un vano finestra prospiciente la chiostrina 1, mediante costruzione di parte del muro della chiostrina 1 ortogonale a via Giuseppe La Masa in corrispondenza della lavanderia/locale tecnico con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;



7. chiusura di un vano porta che mette in comunicazione l'ambiente 1 con il corridoio mediante costruzione di parte della muratura portante ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
8. demolizione di tramezzature dell'attuale distribuzione dell'ambiente 1, lavanderia/locale tecnico e dell'ambiente 2, del w.c., dell'ambiente 3 e del corridoio;
9. chiusura di un vano portafinestra che mette in comunicazione l'ambiente 2 con il terrazzino, mediante costruzione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
10. chiusura nel corridoio di un vano finestra prospiciente la chiostrina 1, mediante costruzione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
11. chiusura di due nicchie nell'ambiente 3, mediante costruzione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
12. chiusura di un vano porta che mette in comunicazione il corridoio con l'ambiente 4, mediante costruzione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
13. chiusura di un vano porta che mette in comunicazione l'ambiente 4 con l'ambiente 5, mediante costruzione di parte del muro portante ortogonale a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
14. chiusura di un vano finestra nell'ambiente 5 prospiciente la chiostrina 1, mediante costruzione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
15. riduzione dell'ampiezza di un vano finestra nell'ambiente 4 prospiciente la chiostrina 2, mediante costruzione di parte del muro portante parallelo a via Giuseppe La Masa con muratura in conci di tufo e malta bastarda rifinita con intonaco, strato di finitura e tinteggiatura;
16. demolizione di una scala in c.a. composta da 3 gradini tra l'ambiente 4 ed il corridoio.

Le opere potranno essere realizzate, previo ottenimento, a seguito di presentazione agli Enti preposti di idoneo progetto basato sulle menzionate indagini, studi e calcoli conseguenti, dei necessari titoli di legge occorrenti per procedere alla messa in pristino dell'immobile.

Nella fattispecie per l'ottenimento dei titoli di legge per la realizzazione delle menzionate opere si renderà necessario procedere alla redazione di un progetto da presentare per l'ottenimento dei relativi nulla-osta all'Ufficio del Genio Civile di Palermo ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA., mentre per il Comune di Palermo si potrà procedere in forza dell'ordinanza di demolizione; qualora tale ordinanza

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

45



non fosse ancora stata emessa alla data in cui si dovrà procedere all'inizio delle opere di messa in pristino, esse potranno essere realizzate in edilizia libera, previo ottenimento dei menzionati nulla-osta facendo ricorso all'art. 4 della L.R. 23/2021 e s.m.i. ove sostituisce il testo dell'art. 3 comma ad) della legge regionale n. 16 del 10/08/2016.

Il costo delle opere occorrenti per la messa in pristino dello stato dell'immobile ammontano ad **€. 96.338,91** oltre iva, come desumibile dal computo metrico estimativo (**ALLEGATO XXXI**) i cui prezzi sono stati tratti dal Prezzario Unico per i Lavori Pubblici – Regione Siciliana – Anno 2022 (aggiornato al D.A. n.17/Gab del 29.06.2022), per i prezzi non presenti nel menzionato prezzario si sono effettuate delle analisi dei prezzi riferite ai prezzi correnti di mercato.

Le opere sono state indicate nel menzionato computo seguendo la numerazione e la successione indicata nella su estesa descrizione degli interventi.

Il costo per la redazione del progetto e l'espletamento delle necessarie pratiche presso gli Enti preposti e la direzione dei lavori, comprensivo degli oneri, diritti, ecc.. da versare ad i menzionati Uffici è quantificabile in circa **€. 17.000,00 (diciassettemila/00)** oltre CNPAIA 4% ed iva 22%, mentre per il Comune di Palermo si potrà procedere in forza dell'ordinanza di demolizione; qualora tale ordinanza non fosse ancora stata emessa alla data in cui si dovrà procedere all'inizio delle opere di messa in pristino, esse potranno essere realizzate in edilizia libera, previo ottenimento dei menzionati nulla-osta all'art. 4 della L.R. 23/2021 e s.m.i. ove sostituisce il testo dell'art. 3 comma ad) della legge regionale n. 16 del 10/08/2016.

Ad i menzionati costi dovranno aggiungersi quelli relativi alla variazione catastale ed alla redazione dell'A.P.E. e della S.C.A. quantificabili in circa **€. 2.000,00 (duemila/00)** oltre CNPAIA 4% ed iva22%.

Si evidenzia che le opere di messa in pristino per la loro natura e complessità realizzativa dovranno essere eseguite con la massima cautela per evitare di creare danni agli immobili sottostanti e latitanti. Si consiglia di affidare la progettazione e la direzione dei lavori a professionista specializzato in strutture con provata esperienza nel settore e la realizzazione delle opere a ditta qualificata con provata esperienza nella specifica tipologia di opere.

#### QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE

L'unità abitativa in base all'atto di donazione del 05/08/2013 risulta intestata alla esecutata proprietaria per intero.

L'appartamento allo stato attuale è abitato dalla esecutata e dal suo nucleo familiare.

In data 02/11/2023 è stato emesso dal Giudice dell'Esecuzione ordine di liberazione dell'immobile, attualmente sospeso per opposizione dell'esecutata.



**QUESTITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**



**ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- |  |           |
|--|-----------|
| • Domande giudiziali   | No        |
| • Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura                                  | No        |
| • Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | No        |
| • Altri pesi o limitazioni d'uso   | No        |
| • Provvedimenti di imposizioni vincoli storico-artistici                                   | No        |
| • Atti impositivi di servitù   | No        |
| • Oneri condominiali   | <b>SI</b> |

Per il fabbricato è stato costituito un condominio il cui Amministratore pro tempore è il Dott. Cabasino Simone. Dagli accertamenti eseguiti risulta alla data del 23 novembre 2023 un saldo da pagare di € **1.338,46** relativo all'anno in corso. La quota mensile della esecutata ammonta a € 135,44 come si evince dal quadro gestione anno 2023 allegato. Con delibera assembleare sono stati approvati lavori straordinari per l'impianto ascensore per complessivi € 2.585,00 già compreso nel saldo da pagare di cui sopra. Come riferito, non esiste un regolamento condominiale (**ALLEGATO XXXII**).

**ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:**

**1. ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in data 24/02/2010, R.G. 11938, R.P. 3009 a favore di CREDITO EMILIANO S.p.A., a carico della esecutata per la piena proprietà ;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in data 11/04/2012, R.G. 18247, R.P. 1510 a favore di CREDEMFACTOR S.p.A., a carico della esecutata , per la piena proprietà
- **Mutuo fondiario** in notaio Rosario Marsala di Agrigento Rep. n. 38776, Racc. n. 16887 del 03/04/2000, con la quale la Banca Popolare Sant'Angelo S.c.p.a.

**2. PIGNORAMENTI**

- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn. 34257/26035 del 13/09/2018, a favore di CREDITO EMILIANO S.p.A. con sede in Reggio Emilia contro la esecutata
- **Domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione)** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in data 13/09/2018, R.G. 34262, R.P. 26038 a favore di.....a carico della esecutata , al fine di dichiarare revocato ex art. 2901 c.c. e inefficace l'atto di donazione stipulato con atto del Notaio Antonino Pusateri di Agrigento in data 05/08/2013 Rep. n. 132838/36078, trascritto a Palermo il 05/09/2013 al n. 30782 di R.P.



- Mutuo fondiario in notaio Rosario Marsala di Agrigento Rep. n. 38776, Racc. n. 16887 del 03/04/2000, con la quale la Banca Popolare Sant'Angelo S.c.p.a.

### 3. DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIO - RIPRISTINO DEI LUOGHI "ANTE OPERAM"

Per la regolarizzazione dell'immobile occorre eseguire la messa in pristino, tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta e saranno così determinati:

- 3.1** - Costi per la messa in pristino (come da computo metrico estimativo) €.  
**96.338,91**

oltre iva.

- 3.2** - Il costo per la redazione del progetto e l'espletamento delle necessarie pratiche presso gli Enti preposti e la direzione dei lavori, comprensivo degli oneri, diritti, ecc.

€. **17.000,00** oltre CNPAIA 4%

ed iva 22%

### 4. DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE

- 4.1** - Ad i menzionati costi dovranno aggiungersi quelli relativi alla variazione catastale ed alla redazione dell'A.P.E. e della S.C.A. quantificabili  
in circa €. **2.000,00** oltre CNPAIA 4%  
ed iva22%.

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

#### QUESITO N. 9: VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di pignoramento non ricade in suolo demaniale

#### QUESITO N. 10: VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Per il bene oggetto di pignoramento non esistono pesi od oneri di altro tipo.

#### QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Per il fabbricato è stato costituito un condominio il cui Amministratore pro tempore è il Dott. Cabasino Simone. Dagli accertamenti eseguiti risulta alla data del 23 novembre 2023 un saldo da pagare di € **1.338,46** relativo all'anno in corso. La quota mensile della esecutata ammonta a € 135,44 come si evince dal quadro gestione anno 2023 allegato. Con delibera assembleare sono stati approvati lavori straordinari per l'impianto ascensore per complessivi € 2.585,00 (ALLEGATO XXXII).

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

48



## QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO



### LA SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Per la tipologia di immobile e per l'esistenza di diverse tipologie edilizie similari (COMPARABILI) ritenuti affidabili da confrontare con il bene oggetto di stima, si è scelto di applicare il metodo di confronto di mercato: il Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. Il MCA prevede le seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc..);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità.

### IL SISTEMA DI STIMA

Per la sintesi estimativa, infine, occorre trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che, a sua volta, è funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative. Orbene, se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative (condizioni, anno di costruzione, livello di piano, ascensore, riscaldamento, giardino, terrazzo, locali, bagni, balconi, superficie commerciale, stato al rogito), la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i sistemi estimativi e, con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica. In tal senso, si può dire, che il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il Sistema di Stima. Quest'ultimo è

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

49



un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (*subject*) e gli immobili simili di prezzo noto (*comparables*), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da  $n$  equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in  $n+1$  incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il sistema di stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili *comparables* generici, di indici  $j$  e  $k$ , la differenza tra i relativi prezzi  $P_j$  e  $P_k$  è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari  $CRT_{jk}$  delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

$V_{jk} = P_j \times P_k = (CRT_{j1} - CRT_{k1}) \times p_1 + (CRT_{j2} - CRT_{k2}) \times p_2 + \dots + (CRT_{jn} - CRT_{kn}) \times p_n$  in cui  $p_i$  sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per  $i = 1, \dots, n$ ). Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\left\{ \begin{array}{l} P_1 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{1i} - CTR_{0i}) \cdot P_i \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{2i} - CTR_{0i}) \cdot P_i \\ \dots \\ P_m = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{mi} - CTR_{0i}) \cdot P_i \end{array} \right.$$

dove:

$P_j$  è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare  $j$ -esima, con  $J = 1, 2, \dots, m$  espresso in euro (€);

$V$  è il valore dell'immobile de quo, espresso in euro (€);

$CTR_{ji}$ , rappresenta la caratteristica  $i$ -esima, con  $i = 1, 2, \dots, n$ , della generica compravendita  $j$ -esima;  $p_i$  è il prezzo marginale della caratteristica  $i$ -esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

$p = D^{-1} \times P$  dove:

$p$  è il vettore di stima costituito da  $n + 1$  elementi (valore e prezzi marginali);

$P$  è il vettore dei prezzi noti;

$D$  è la matrice delle differenze.

$$p = \begin{bmatrix} V \\ P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{02} & \dots & CRT_{1n} - CRT_{0n} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{02} & \dots & CRT_{2n} - CRT_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{02} & \dots & CRT_{mn} - CRT_{0n} \end{bmatrix}$$

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):



1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare ( $\det D \neq 0$  e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali;

2. Il sistema è sottodeterminato ( $m < n + 1$ ) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata:  $p = (DT \times D)^{-1} \times P$  ;

3. Il sistema è sovradeterminato ( $m \geq n + 1$ ) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati:  $p = (DT \times D)^{-1} \times DT \times P$ .

L'immobile oggetto di stima, particolareggiata, consiste di una unità immobiliare ad uso residenziale (cd) *subject*, riferita al **1° (primo) semestre 2023**. L'unità immobiliare, dal sopralluogo generale, presenta le seguenti caratteristiche:

piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Mariano Stabile n. 37, piano secondo, salendo le scale di fronte, interno 4, censito al N.C.E.U. al Fg. 123, particella n. 102, subalterno 5, categoria A/3, classe 4, vani 7,5. La zona è dotata di buoni collegamenti con il resto della città e con la tipologia edilizia prevalente residenziale [A/3], avente caratteristiche civili medie. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq 189,83; è fornito di impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti e caldaia a gas; ha uno stato manutentivo normale. L'unità immobiliare si configura all'interno come un unico appartamento di altezza utile 2,80 metri composto al piano 2° da: ingresso, disimpegno, salone, soggiorno-pranzo, due balconi che si affacciano su via La Masa, cucina, due camere da letto, un secondo disimpegno, n. 2 wc, ripostiglio, i vani interni affacciano su due chiostrine interne condominiali. Da una scala interna si accede al piano sottotetto che come superficie si estende per buona parte del piano sottostante composto da 4 ambienti, un wc, il locale tecnico-lavanderia, un disimpegno e un terrazzino che si affaccia su via La Masa (**ALLEGATO XI**).

Consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOL), 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: Centrale/Crispi-Ucciardone-Porto, codice di zona: B2 del Comune di Palermo, riferiti al I° semestre del 2023, per abitazioni di tipo economico, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra **920,00 e 1.300,00 Euro (ALLEGATO XXXIII)**.

Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato (raccolta dati), pervenendo all'individuazione degli immobili (almeno tre) da prendere a riferimento (cd *comparables*), alla data di stima, per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di valutazione (*subject*), al fine di determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo che, a giudizio dell'estimatore, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita).

A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (*comparables*) sono: a)

Offerte di Agenzie immobiliari:

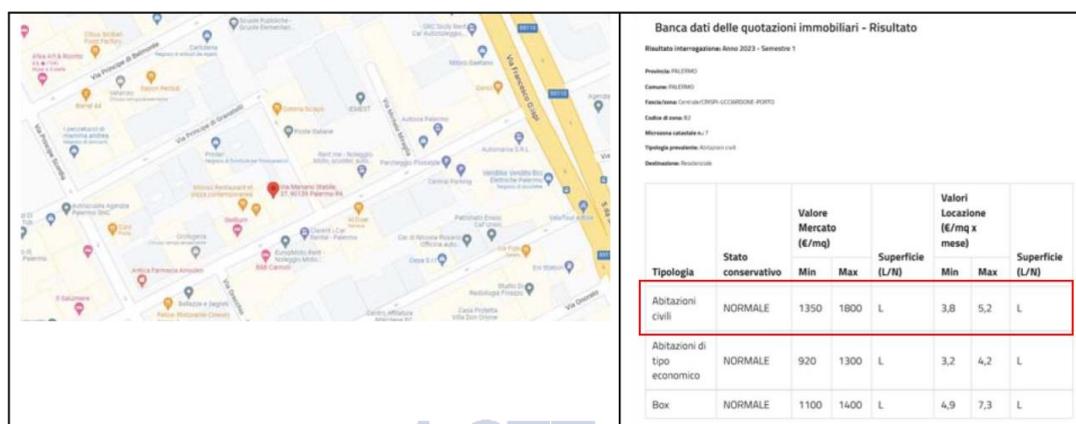
- Italy Sotheby's International Realty – Piazza Municipio Noto (SR) - riferimento 9108/comparable - C1
- IMMOBILIARE Pellegrino e Scozzari – via G. Sirtori, 25 PA – Rif. 22/23/comparable - C2
- CASA.IT, Politeama, Ruggero Settimo /comparable - C3

Pianta Piano terra	Pianta Piano 4°	Pianta Piano 1°
Comparable C1	Comparable C2	Comparable C3
Pianta Piano 2° e sottotetto		
Subject	Subject	

PARAMETRI	Comparables				Subject
	C1	C2	C3	S	
Locali	5	5	7	7,5	
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	330	230	262	190	
Bagni	3	2	3	2	
Riscaldamento	Autonomo	Assente	Autonomo	Autonomo	
Condizioni	buone	da ristrutturare	nuovo	normali	
Anno di costruzione	1920	1920	fine '800	1920-25	
Piano	terra	4°	1°	2°	



<b>Totale piani</b>	3	7	4	2+ sottotetto
<b>Ascensore</b>	presente	presente	presente	presente
<b>Balconi</b>	si	si	si	si
<b>Stato al rogito</b>	Libero	Libero	Libero	Occupato
<b>Prezzo (€)</b>	880.000	359.000	500.000	?



Avendo ampliato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca della stima (*comparables C1, C2 e C3*), occorre riallineare, cronologicamente i prezzi ed omogeneizzare quelli degli immobili situati nella stessa zona di quella dell'immobile di stima. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche epoca del dato e localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dedotti dall'OMI, si effettua il riallineamento attraverso una apposita tabella dati, utilizzando gli indici ISTAT (FOI), di rivalutazione monetaria.

TABELLA DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA	
	Comparable C <sub>1</sub>	Comparable C <sub>2</sub>	Comparable C <sub>3</sub>	Subject	
Zona OMI	B2	B2	B2	B2	
Semestre Omi	1° Sem. 2023	1° Sem. 2023	1° Sem. 2023	(Epoca di stima) 1° Sem. 2023	
Epoca del Dato	Valore Centrale OMI residenziale zona comparable ed epoca di stima	1700	1000	1200	$V_{OMImin}$ $V_{OMImax}$
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparable ed epoca comparable	1800	1800	1800	
	Coefficiente di epoca K <sub>ei</sub> = V <sub>OMI epoca di stima</sub> /V <sub>OMI epoca comparable</sub>	0,944	0,556	0,667	
Localizzazione generale	Valore Centrale OMI residenziale zona subject ed epoca di stima	1300	1100	1200	1350      1800

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018

53



Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	1750	1400	1500		
Coefficiente di zona $K_{II} = V_{OMI \text{ zona subject}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$	0,743	0,786	0,800	Prezzo min adm	750 - 400
Prezzo rilevato all'epoca della stima $P_{ci}$ [€]	880.000,00	3.590.000,00	500.000,00	Prezzo max adm	1100 + 400
Consistenza ragguagliata $S$ [ $m^2$ ]	130	192	262	Costo unitario €/m	400
Prezzo unitario $p_{ci} = P_{ci} / S_{ci}$ [€/ $m^2$ ]	6769	1870	1908	Costo unitario €/m	400
Prezzo unitario omogeneizzato $p_{ci} = 0,50 \times (V_{OMI \text{med}} \times k_{II} + p_{ci} \times k_{II})$ [€/ $m^2$ ]	3341	1123	1263		

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparables sottoposti a test, rispetto al subject, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti. Occorre ora verificare che essi siano compresi nel *range* di ammissibilità, costituito dall'intervallo OMI della zona del *subject* all'epoca della stima. Pertanto, considerato che nella zona OMI del *subject* (B2) è registrato (per la tipologia in esame) un valore minimo di € 1350,00 ed un valore massimo di € 1.800,00, l'intervallo di ammissibilità risultante, avrà i seguenti estremi:

$$\text{Valore minimo} = \text{€ } 1.350,00/m^2 \quad \text{Valore massimo} = \text{€ } 1.800,00/m^2$$

Risulta, quindi, che dei tre *comparables*, con cui si è costituito il campione estimativo, tutti e tre superano il test di ammissibilità. Prezzi complessivi, da considerare nelle successive analisi, per i tre immobili risultanti ammissibili, saranno quelli omogeneizzati che hanno superato il test. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà, così, il valore medio (cd valore atteso), in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili (*comparables*). Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene egualata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valori matriciali sono tutti settati a 1,00);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice, restituisce il valore di stima.

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85				

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.E.S. 536/2018



TOTALE PRODOTTI C.E.A		1,30	1,30	1,30	1,30
Caratteristiche intrinseche edificio		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00				
2	0,70				
3	0,60	0,60			0,60
4 e O.	0,50		0,50	0,50	
<b>Vetustà (dall'anno di costruzione)</b>					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80				
Realizzato da 45 anni e O.	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
<b>SUBTOTALE PRODOTTI</b>	<b>0,42</b>	<b>0,35</b>	<b>0,35</b>	<b>0,42</b>	
Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50			1,50	
Abitabile (condizioni <i>normali</i> )	1,00	1,00			1,00
Da ristrutturare	0,60		0,60		
<b>Livello piano</b>					
Terra	0,85	0,85			
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05		1,05	1,05	
Ultimo	1,10				1,10
Attico	1,20				
<b>Ascensore</b>					
Presente	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Assente (dal 2° al 6° – 0,10 x p.)					
<b>Bagni ed Complementi</b>					
Bagni: 1,0 – (N° locali – N° bagni) x 0,1		0,20	0,30	0,40	0,55



Balconi: SI = <b>1,10</b> ; NO = <b>0,90</b>		<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>
Giardino: SI = <b>1,05</b> ; NO = <b>1,00</b>		<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Terrazzo: SI = <b>1,05</b> ; NO = <b>1,00</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Riscaldamento					
Autonomo	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	assente	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Centralizzato	<b>1,00</b>				
<b>SUBTOTALE PRODOTTI</b>		<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,73</b>	<b>0,70</b>

Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	
Locato	<b>1,20</b>				<b>1,20</b>
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 m <sup>2</sup>	<b>1,20</b>				
Compresa fra 70 m <sup>2</sup> e 100 m <sup>2</sup>	<b>1,10</b>				
Maggiore di 110 m <sup>2</sup>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>SUBTOTALE PRODOTTI</b>		<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,20</b>

<b>TOTALE PRODOTTI C.I. POSIZIONALI</b>		<b>0,11</b>	<b>0,09</b>	<b>0,33</b>	<b>0,35</b>
---	--	-------------	-------------	-------------	-------------

Le caratteristiche da analizzare, in questo caso, sono quelle **estrinseche ambientali (C.E.A.)** e quelle **intrinseche posizionali (C.I.P.): degli edifici, delle unità immobiliari e di quelle legali.**

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	<b>1,30</b>	<b>0,11</b>
Comparable C2	<b>1,30</b>	<b>0,09</b>
Comparable C3	<b>1,30</b>	<b>0,33</b>
Subject	<b>1,30</b>	<b>0,35</b>

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			Vettore prezzi corretti noti [€/m <sup>2</sup> ]
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,24</b>	<b>3341</b>
Comparable C2	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,26</b>	<b>1123</b>
Comparable C3	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>	<b>1263</b>
	0,15111	1	0,15111	1.909,00
	0,17215	1	0,17215	



	0,1224	1	0,1224	
	mq	€/mq	totale €/mq	
	190,00	1.909,00	362.710,00	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1,00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti;
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparable meno il punteggio del subject);
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Tramite il software Excel si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV). Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Si moltiplica, quindi, l'inversa della Matrice di Valutazione MV, per il Vettore dei Prezzi Corretti PC, selezionando l'area nella quale si vuole visualizzare il prodotto della matrice inversa di MV, per il vettore PC.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare **il valore unitario pari a € 1.909,00/mq**.

Nota, pertanto, l'incognita V1 = € 1.909,00/mq, il più probabile valore di mercato, per l'immobile in stima, risulta di:

**€ 1.909,00 / mq x 190,00 mq = € 362.710,00 (trecentosessantaduemilasettecentodieci/00).** A tale importo devono essere detratti i seguenti costi:

3.1	Costi per la messa in pristino come da computo metrico estimativo	€	96.338,91
3.2	Progettazione, pratica edilizia e Direzione dei lavori	€	17.000,00
4.1	Variazione catastale (DOCFA), A.P.E. e S.C.A	€	1.338,46
	Saldo debito condominiale	€	2000,00
			€ 116.677,37

Pertanto:

€ 362.710,00	-	€ 116.677,37	= € 246.032,63
<hr/>			

IL CTU ARCH. ALESSIA FALZONE

R.G.ES. 536/2018

57

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### **PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Al prezzo a base d'asta di € 246.032,63 è stato applicato una riduzione del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (come previsto dal Decreto di nomina del CTU), pertanto: € 246.032,63 - 15% = € 246.032,63 - € 36.904,89 = € 209.127,74 in c.t. **€ 209.127,00 (Euro duecentonovemilacentoventisette/00)**.

Certa di avere adempiuto all'incarico conferitomi, la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione composta da n. 60 pagine e da n. 36 allegati che ne costituiscono parte integrante, ringraziando il Sig.



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Palermo, 19 febbraio 2022



Firmato

Il CTU

Arch. Alessia Falzone



59



**Elenco allegati:**

- I. Verbale di inizio operazioni peritali del 12/12/2019
- II. Verbale di secondo accesso per le operazioni peritali del 25/10/2023
- III. Verbale di terzo accesso per le operazioni peritali del 07/11/2023
- IV. foto satellitare
- V. estratto di mappa catastale
- VI. planimetria con rilievo dello stato attuale piano 2°
- VII. planimetria con rilievo dello stato attuale piano sottotetto
- VIII. planimetria con individuazione dei coni ottici e documentazione fotografica
- IX. visura catastale attuale X. visura catastale storica
- XI. rilievo stato attuale
- XII. planimetria catastale
- XIII. sovrapposizione tra la planimetria dello stato attuale e la planimetria catastale
- XIV. planimetria stato reale con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale XV.
- atto di donazione del 2013
- XVI. atto di compravendita del 2010
- XVII. Contratto dotale del 1925
- XVIII. Parere Soprintendenza BB.CC.AA.
- XIX. Istanza per ex Art. 9 (Opere intere)
- XX. Verbale di sequestro e affidamento in custodia
- XXI. Richiesta concessione ai sensi dell'art. 18 (recupero del sottotetto) XXII. Istanza al Genio Civile
- XXIII. Istanza ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85
- XXIV. Parere del Genio Civile
- XXV. Preavviso di diniego per la richiesta di cui all'ex art. 13
- XXVI. Sentenza di prescrizione dei reati
- XXVII. Richiesta stato di sequestro dell'immobile al Comando di Polizia Municipale e nota allegata
- XXVIII. Nota del Genio Civile
- XXIX. Nota della Soprintendenza BB.CC.AA.
- XXX. Planimetria con indicata la messa in pristino dei luoghi
- XXXI. Computo metrico estimativo
- XXXII. Nota Amministratore del Condominio



- XXXIII. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 – 1° semestre e Stralcio della zona estratto da *google maps*
- XXXIV. Ricevuta di avvenuta consegna della CTU e dei relativi allegati a mezzo pec alla Sig.ra Consiglio Elettra e all'avv. Scarbaci Luigia per l'esecutata
- XXXV. Ricevuta di avvenuta consegna della CTU e dei relativi allegati a mezzo pec al creditore procedente rappresentato dall'Avv. Gallo Francesco Paolo e ai creditori intervenuti rappresentati ciascuno dagli: Avv.ti Colli Virginia, Novara Valentina, Panzarella Ambrogio
- XXXVI. Ricevuta di avvenuta consegna della CTU e dei relativi allegati a mezzo pec al custode giudiziario Avv. Trinca Marianna.





62

