

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 231/2018

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. DANIELE GALLUCCI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

FINO 2 SECURITISATION S.r.l.

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 11:

**Diritto di Usufrutto di appartamento sito nel Comune di Palermo,
via Isonzo n°6, piano Primo e Secondo mansardato, annotato in
catasto fabbricati al Fg. 32, p.lla 84, sub 10.**

Il C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 231/2018

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. DANIELE GALLUCCI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA - LOTTO 11



NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: FINO 2 SECURITISATION S.r.l

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA ↔ PAG.3

CAPITOLO I

- **CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE** ↔ PAG.3

CAPITOLO II

- **ITER DELLE INDAGINI PERITALI** ↔ PAG.4

CAPITOLO III

- **Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** ↔ PAG.5
- **Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE** ↔ PAG.7
- **Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO** ↔ PAG.35
- **Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO** ↔ PAG.40
- **Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO** ↔ PAG.42
- **Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO** ↔ PAG.42
- **Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO** ↔ PAG.52
- **Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE** ↔ PAG.52
- **Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE** ↔ PAG.52
- **Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO** ↔ PAG.52
- **Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO** ↔ PAG.52
- **Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE** ↔ PAG.53
- **Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA** ↔ PAG.56
- **Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA** ↔ PAG.56
- **Conclusioni** ↔ PAG.56
- **ELENCO ALLEGATI** ↔ PAG.57



PREMESSA

Con decreto del 18 Giugno 2019 l'Ill.mo **Giudice Dott. Daniele Gallucci** nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella nell'Esecuzione Immobiliare promossa da Fino 2 Securitisation S.r.l. contro gli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetto del pignoramento notificato in data 22/10/2018, trascritto in data 13/11/2018 ai nn. 43463/32907.

CAPITOLO I

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In risposta alla richiesta di controllo preliminare posta dal G.E. circa la completezza della documentazione fornita dai creditori, si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e successiva relazione integrativa prodotte entrambe dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo; la predetta certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativo od originario che risultano trascritti in data antecedente più di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione agli atti risulta che il creditore procedente non ha depositato gli estratti di mappa e/o planimetrie catastali; in base ai dati catastali, attuali e storici contenuti nella certificazione notarile sostitutiva, tramite richiesta presso l'Ufficio Catasto sono stati acquisiti l'estratto di mappa e la planimetria catastale del bene oggetto della presente perizia.

Non risultando depositati agli atti i certificati di stato civile degli esecutati, il Sottoscritto ha provveduto all'acquisizione degli stessi accertando che XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta coniugato in regime di comunione dei beni a differenza di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il quale risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

AVVISI EX ART. 599 C.P.C.

Dall'esame della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si rileva che i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, risultano in diritto di piena proprietà e/o usufrutto di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Xx xxxxx xxxxx xxxxx

xxxxxxx. Dalla documentazione agli atti, può concludersi che non risultano altri comproprietari dei beni oggetto di pignoramento nella procedura *de qua*.

AVVISI EX ART. 567 C.P.C.

Per quanto concerne i documenti di cui all'art. 567 c.p.c.:

- L'Atto di Pignoramento Immobiliare è stato emesso con atto di notifica in data 22/10/2018 in pregiudizio a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e trascritto in data 13/11/2018 ai nn. 43463/32907;
- L'Istanza di Vendita è stata depositata in data 04/12/2018 (nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del pignoramento);
- La Certificazione Notarile è stata depositata in data 08/01/2019 e in seguito a proroga concessa, il 15/03/2019, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

CAPITOLO II

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione agli atti, acquisiti i documenti catastali aggiornati, il Sottoscritto con l'Avv. Davide Garretto nominato Custode Giudiziario, in data 06/11/2019 alle ore 10,00, si recava sui luoghi, ovvero nel Comune di Palermo, Via Isonzo n°6, per dare inizio alle operazioni peritali.

Alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, parte esecutata, e del custode giudiziario, il Sottoscritto accedeva al bene oggetto di pignoramento, effettuando i dovuti accertamenti, consistenti essenzialmente nell'esecuzione di rilievo metrico e fotografico, nonché nell'accertamento di conformità con le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 12,00, con la redazione del Verbale di Sopralluogo compilato in collaborazione con il custode giudiziario e sottoscritto dai presenti.

In seguito, acquisiti tutti gli atti e le informazioni necessarie, ritenendo di avere a disposizione tutti gli elementi sufficienti per l'elaborazione della stima, sulla base dei dati acquisiti ed in ottemperanza al mandato conferito dall'Ill.mo G.E., il Sottoscritto C.T.U.

espone quanto segue.

CAPITOLO III

Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI

PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e nel caso in esame specificatamente in danno a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, colpisce tra i vari cespiti:

- Diritto di Usufrutto di Appartamento sito in Palermo, via Isonzo n°6, piano primo e secondo mansardato, annotato in catasto al Fg. 32 p.lla 84 sub 10, piano 1-2, Cat. A/3, classe 3, consistenza 9 vani, sup. cat. Totale 220 mq, totale escluso aree scoperte 215 mq, rendita euro 557,77.

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della Successione testamentaria a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine al bene pignorato, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano difformità.

In basi agli accertamenti effettuati si rivelano tuttavia le seguenti difformità:

- Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi non si sono rilevate difformità sostanziali a meno di lievi differenze dimensionali.

Premesso che il bene oggetto di pignoramento, fa parte di un'unica palazzina, censito alla p.lla 84 del foglio di mappa 32 (Fig.1), al fine dell'esatta individuazione della stesso si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth, con l'estratto di mappa catastale (Fig.2).



*Fig.1 - Stralcio di mappa catastale
Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento*



*Fig.2 Immagine acquisita da Google Earth
Sovrapposizione dell'immagine con stralcio di mappa catastale*

Dalla sovrapposizione effettuata risulta accertata l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento; inoltre il predetto bene non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto riguarda il bene in oggetto, non ritenendo opportuno procedere alla formazione di più lotti, si procede con lotto unico come di seguito denominato:

- **LOTTO 11: Diritto di Usufrutto di appartamento sito nel Comune di Palermo, via Isonzo n°6, Piano Primo e Secondo mansardato, annotato in catasto al Fg. 32, p.lla 84, sub10.**
- **Confini:** A nord con scala comune censita al fg.32 p.lla 84 sub 13 e con terrazzo comune con l'immobile censito al fg.32 p.lla 84 sub 9; a est , ovest e sud con corte di pertinenza dell'immobile censito al fg. 32, p.lla 84 sub 8.

Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto risulta composto da un'unità immobiliare destinata a residenza, ubicata al piano primo e secondo (mansardato) di un villino isolato, realizzato intorno agli anni '30, per conto dell'Istituto Autonomo Case Popolari all'interno del "quartiere giardino" denominato Matteotti, sito in via Isonzo n°6 (Fig.3,4 Foto 1,2).



Fig.3 - Immagine acquisita da Google Earth- Individuazione del villino



Foto 1 – Via Isonzo – Indicazione del cancello d'ingresso



Foto 2 – Via Isonzo – Indicazione dell'immobile



Fig.4 - Immagine acquisita da Google Earth - Individuazione del villino

Pur essendo nato con il preciso scopo di dotare la città di piccoli alloggi economici ispirati al concetto di città-giardino, il quartiere Littorio, meglio conosciuto come quartiere Matteotti, costituito da 32 palazzine di piccole dimensioni circondate da giardini, suddivise in unità abitative indipendenti e articolate in tipologie edilizie differenti, risulta oggi uno dei quartieri più ambiti della città.

Oltre alla posizione privilegiata lungo uno degli assi viari principali della città, contribuiscono alla qualità complessiva dell'intervento, la dignità architettonica degli edifici, il cui linguaggio semplificato oscilla fra il classicismo monumentale dell'ingresso ad esedra e un «discreto neobarocco familiare», e una nuova attenzione per i problemi di distribuzione, dimensionamento e organizzazione spaziale dell'impianto, caratterizzato da spazi verdi, ampi viali alberati e un andamento asimmetrico e irregolare che affonda le sue radici nelle *garden city* inglesi.

Il villino di cui fa parte l'immobile in oggetto, consiste in due elevazioni fuori terra oltre una modesta porzione di piano seminterrato; il piano rialzato consiste in unico appartamento mentre al piano primo e secondo insistono due appartamenti speculari e simmetrici.

Gli appartamenti speculari di piano primo risultano a due livelli in virtù del piano secondo mansardato recuperato nel sottotetto della copertura.

Tutt'attorno alla costruzione è presente un'area destinata in parte a verde ed in parte a

parcheggio, accessibile da tre cancelli in ferro ubicati in Via Isonzo (Fig.5, Foto 3,4) sebbene due di essi risultino esclusivi all'appartamento di piano rialzato; la sopracitata corte che circonda il fabbricato risulta in parte di pertinenza esclusiva dell'immobile di piano rialzato ed in parte comune a tutte e tre le abitazioni (Foto 5,6,7,8).

Dal punto di vista strutturale l'edificio risulta realizzato in muratura portante in conci di tufo con solai latero cementizi; la copertura a falde, sostenuta strutturalmente da robuste travi di legno, risulta rivestita con tegole rosse, caratteristica comune a tutti gli edifici del sopracitato quartiere "Matteotti".

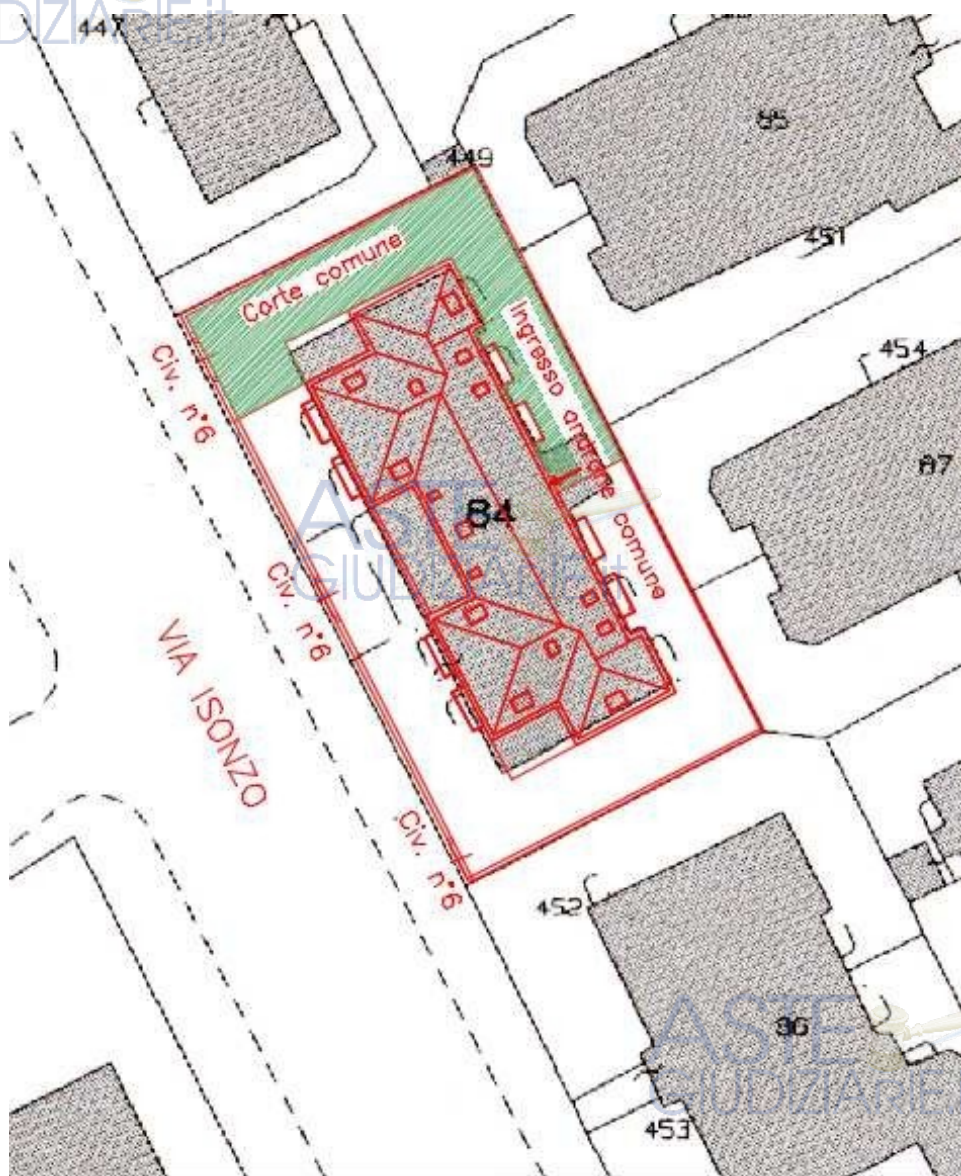


Fig.5 – Planimetria generale

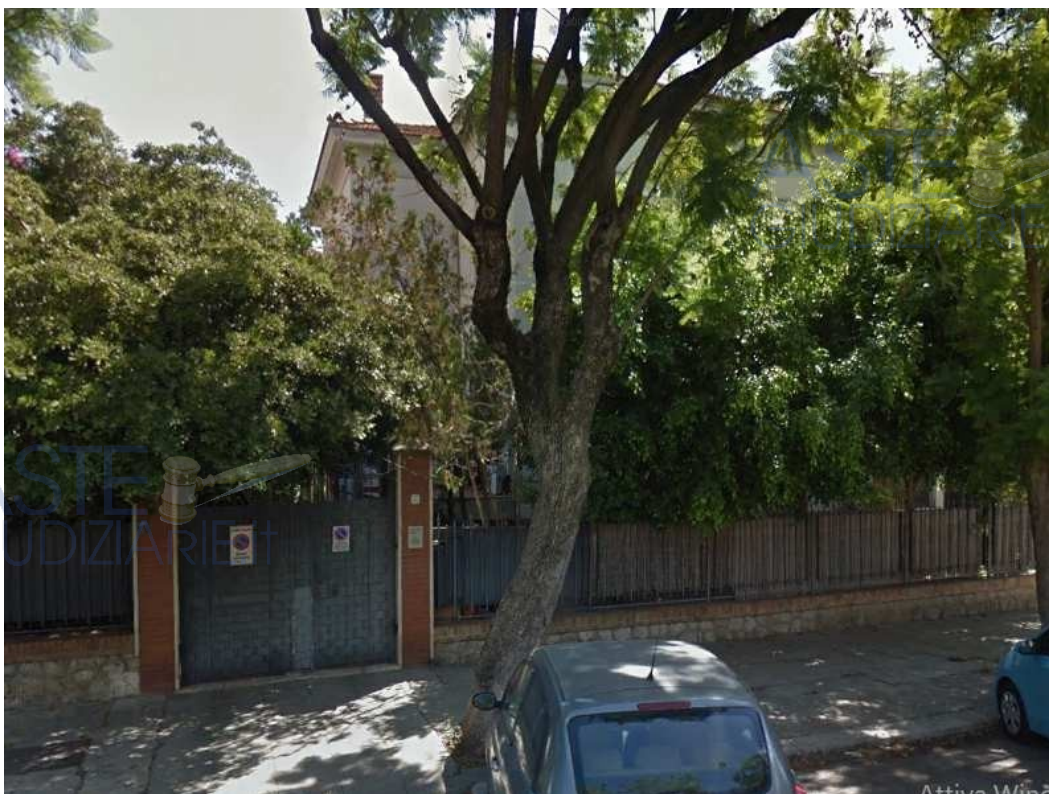


Foto 3 – Foto del villino - Accesso comune da Via Isonzo



Foto 4– Foto del villino da Via Isonzo – Indicazione dell'immobile



Foto 5– Corte comune- prospetto laterale



Foto 6– Corte comune- Prospetto laterale



*Foto 7– Corte comune Retroprospetto
Indicazione androne*



*Foto 8– Corte comune Retroprospetto
Indicazione androne*

L'accesso alle unità immobiliari di piano primo e secondo avviene da androne comune ubicato nella corte interna di retro prospetto (Foto 7,8), attraverso una scala a doppia rampa che serve altresì il piano secondo mansardato (Fig. 5, Foto 9,10).

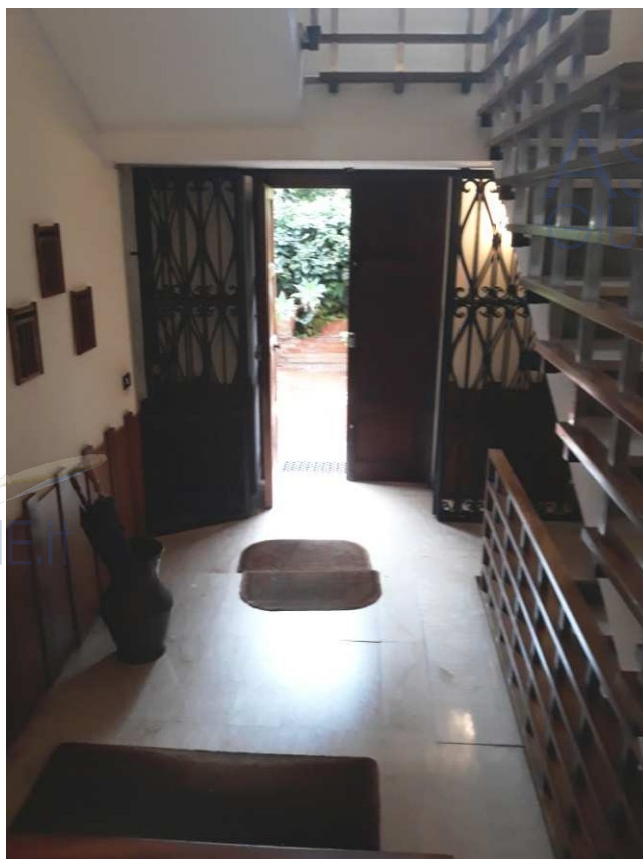


Foto 9– Androne



Foto 10 – Scala comune

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Sulla scorta di quanto accertato si definisce dunque il lotto di vendita come unica unità residenziale, ubicata al piano primo e secondo, di un fabbricato con accesso dal civico n°6 di Via Isonzo, a sinistra salendo le scale, comuni queste ultime al subalterno 9 (Fig. 6).

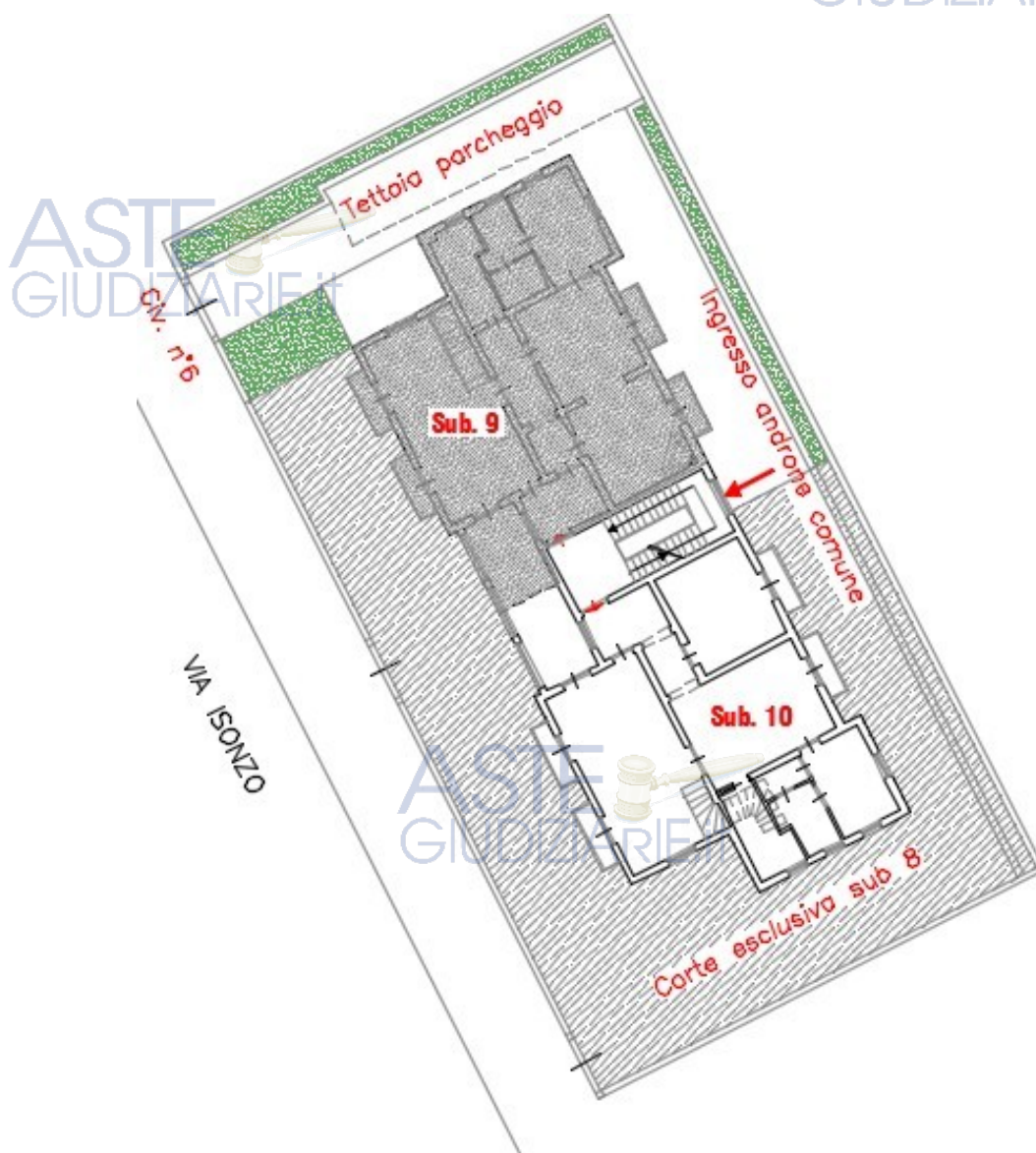


Fig.6 – Planimetria generale piano 1°

L'androne comune alle unità residenziali censite ai subalterni 9 e 10, consente anche l'accesso ai locali di seminterrato non oggetto di pignoramento.

L'immobile risulta composto al piano primo (Fig.7) da ingresso, salone, camera da letto, un ambiente cucina dotato di locale dispensa e locale ripostiglio – lavanderia ed un servizio igienico; il piano secondo a mansarda si compone di due ampi ambienti di soggiorno, una sala disimpegno, una camera da letto e due servizi igienici (Fig.8). Una scala interna ubicata nel salone collega verticalmente i due piani.

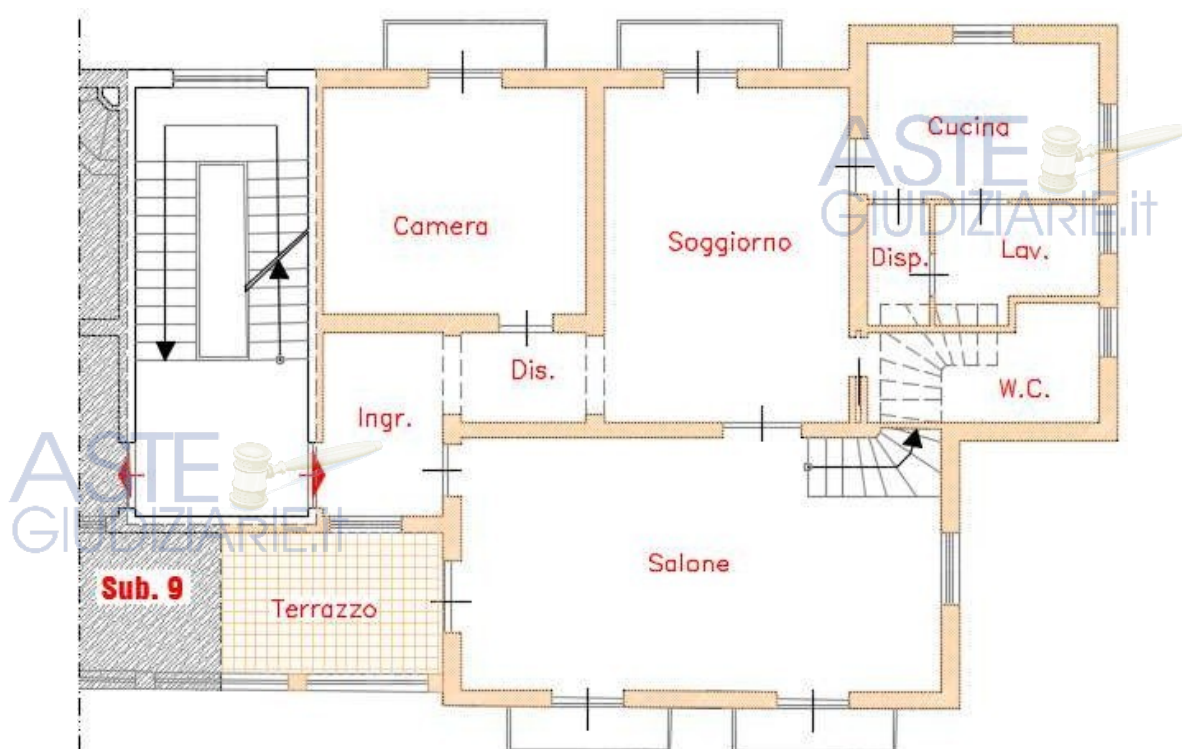


Fig.7- Planimetria dell'immobile piano 1°

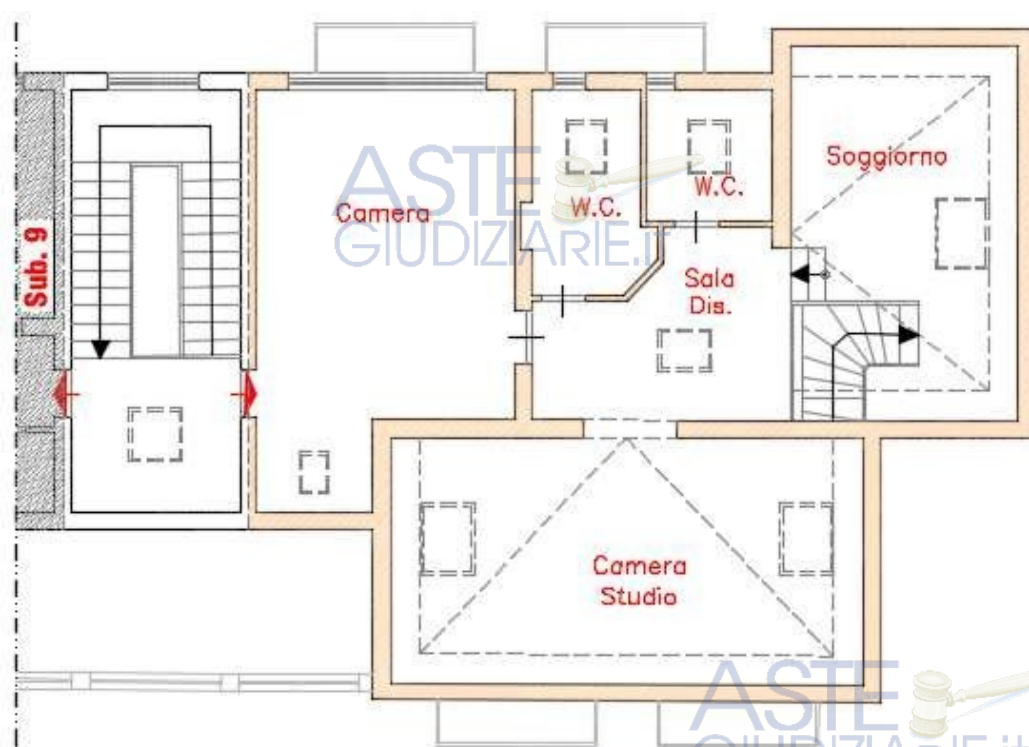


Fig.8- Planimetria dell'immobile piano 2°

Dalla sala d'ingresso di piano primo (Foto 11), dotata di finestra su terrazzino prospiciente via Isonzo, si accede sia a un piccolo disimpegno (Foto 12) che al salone (Foto 13).



Foto 11– Ingresso



Foto 12– Ingresso – Disimpegno

L'ampio vano destinato a salone risulta dotato di finestra su prospetto laterale e di due balconcini oltre terrazzino in comune con il subalterno 9 (Foto 13,14,15,16).



Foto 13– Salone



Foto 14 – prospetto del corpo Salone



Foto 15– Terrazzino in comune



Foto 16– Terrazzino prospiciente via Isonzo

Si precisa che il terrazzo prospiciente via Isonzo, risulta per metà di pertinenza dell'appartamento speculare censito al subalterno 9; non insistono opere di confinamento tra le due porzioni.

Esso risulta pavimentato con piastrelle di ceramica e dotato di parapetto costituito da elegante ringhiera in ferro intervallata da pilastrini in muratura.

Risulta inserito tra due i due aggetti delle unità immobiliari speculari nella porzione di prospetto principale architettonicamente più eloquente, caratterizzata in basso dall'elegante ingresso a tre arcate dell'unità posta al piano rialzato e dallo sfondo del paramento murario che culmina con profilo classicheggiante.

Dall'ambiente disimpegno è consentito l'accesso alla camera da letto e all'ambiente pranzo-soggiorno.

La camera da letto risulta dotata di balconcino prospiciente la corte interna di retro prospetto (Foto 17,18).



Foto 17– Camera da letto



Foto 18 – Balconi di Camera da letto e Soggiorno su retroprospetto

L'ampio vano destinato a pranzo-soggiorno (Foto 18,19,20) risulta dotato di balcone prospiciente l'area interna di retrospetto; dal predetto ambiente di soggiorno si accede al salone, alla cucina e all'unico servizio igienico presente al piano.



Foto 19– Soggiorno



Foto 20– Soggiorno

Dall'ambiente cucina, dotata di finestre prospicienti la corte interna di retro prospetto e di prospetto laterale (Foto 21,22) si accede direttamente sia al vano ripostiglio-lavanderia che al vano destinato a dispensa.



Foto 21– Cucina



Foto 22– Prospetto laterale su corte interna

L'angolo cottura ubicato nel vano cucina risulta piastrellato con maioliche fino a un'altezza pari a m 2,60 ; così come piastrellate, sebbene per un'altezza inferiore, risultano le pareti della lavanderia – ripostiglio (Foto 23,24).



Foto 23– Ripostiglio – Lavanderia



Foto 24– Ripostiglio – Lavanderia

Il servizio igienico con doccia, accessibile dall'ambiente destinato a pranzo-soggiorno, risulta dotato di finestra su prospetto laterale, prospiciente la corte interna e risulta piastrellato con ceramiche per un'altezza pari a m 2,60 (Foto 25).



Foto 25– Servizio igienico piano 1°

Nell'ambiente salone di piano primo risulta ubicata la scala interna in cemento armato rivestita in legno (Foto 26,27) che conduce al piano secondo mansardato.



Foto 26 – Salone- Scala interna

Si giunge così alla mansarda del piano secondo e precisamente a un primo ambiente di soggiorno dedicato alla musica, dotato di finestra tipo Velux a soffitto (Foto 27,28).



Foto 27 – Scala interna



Foto 28 – Sala Soggiorno

Salendo due gradini si accede a un ampio disimpegno (Foto 29) che consente l'accesso a tutti gli altri ambienti presenti al piano consistenti in un altro ambiente di soggiorno adibito a studio, una camera da letto e due servizi igienici.



Foto 29 – Sala Disimpegno

Così come in tutto il piano mansarda, l'ambiente soggiorno studio (Foto 30,31) risulta caratterizzato dalla presenza a soffitto di finestre tipo Velux poste in opera nell'orditura in legno della copertura a falde.



Foto 30 – Disimpegno - Soggiorno studio



Foto 31 – Soggiorno studio

A differenza di tutti gli altri ambienti, la camera da letto e i due servizi igienici risultano dotati oltre che di finestre a soffitto anche di infissi esterni prospicienti corte interna di retroprospetto (Foto 32).



Foto 32 – Infissi camera da letto piano mansarda su retro prospetto

I servizi igienici, di cui uno con vasca (Foto 34), accessibili entrambi dal disimpegno (Foto 33), risultano rivestiti con piastrelle per un'altezza pari a m 2,00.



Foto 33 – Disimpegno- Bagno- Camera da letto



Foto 34 – Servizio igienico con vasca

La camera da letto, come in descrizione precedente, risulta dotata di finestra a nastro oltre che di infisso a falda (Foto 35).



Foto 35 – Camera da letto

Nella camera da letto infine è ubicata la porta blindata che consente l'uscita verso il pianerottolo della scala comune (Foto 36,37).



Foto 36 – Porta d'uscita verso il pianerottolo



Foto 37 – Pianerottolo scala comune

La pavimentazione del piano primo e secondo, risulta in ceramica tipo cotto caratterizzata da piccoli inserti romboidali di maiolica smaltata; le porte interne sono in legno così come i

serramenti esterni dotati di persiane; le pareti interne sono rifinite a stucco al piano primo e ad intonaco civile e a gesso al piano secondo.

I paramenti esterni risultano in intonaco tipo Li Vigni.

L'immobile, nella sua interezza, risulta dotato di impianto idrico e fognario comunale, di riscaldamento con caldaia comune e piastre radianti e di impianto di climatizzazione; l'impianto elettrico risulta adeguato alle norme vigenti.

Lo stato di conservazione generale è buono.

A completezza degli accertamenti, in base all'elaborato planimetrico dell'edificio, oltre alla scala di accesso alle unità immobiliari, l'immobile risulta dotato delle seguenti pertinenze comuni agli altri due appartamenti (Fig.9):

- Corte interna annotata come bene comune non censibile al subalterno 11, dotata di area a verde ed area a parcheggio provvista quest'ultima di tettoia in legno;
- Locale caldaia comune annotata come bene comune non censibile al subalterno 12.

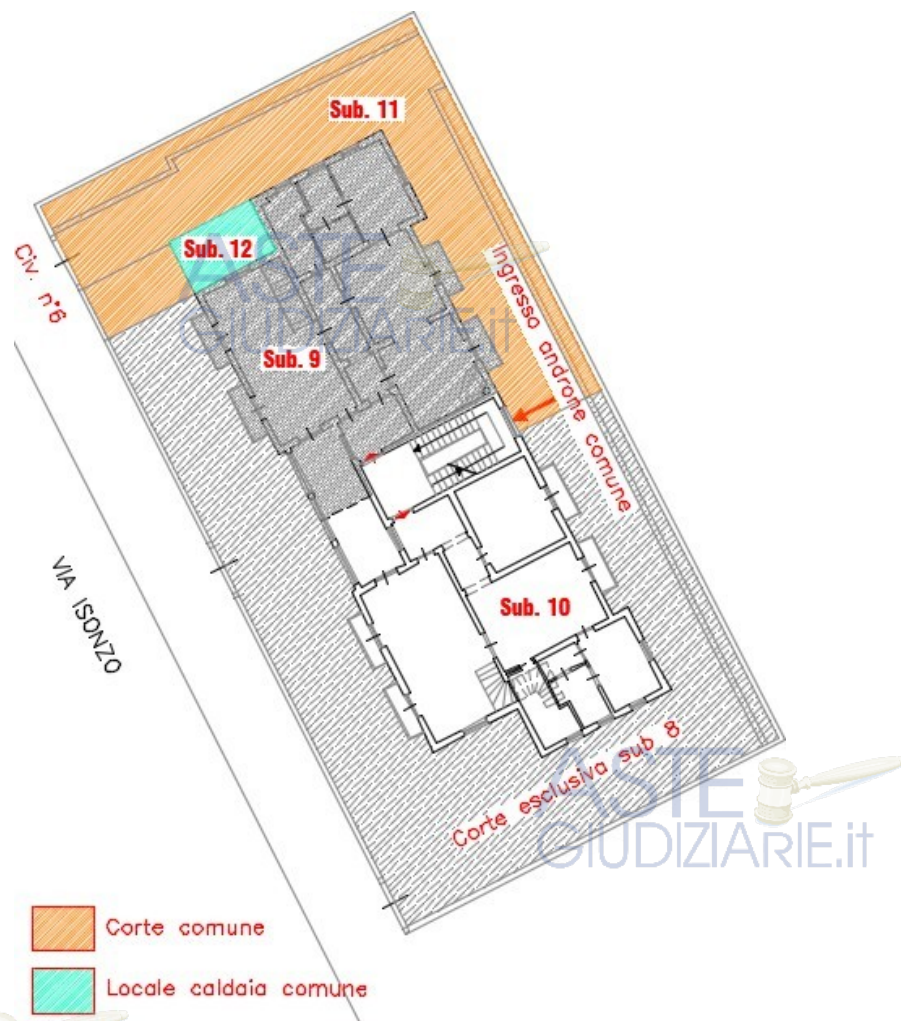
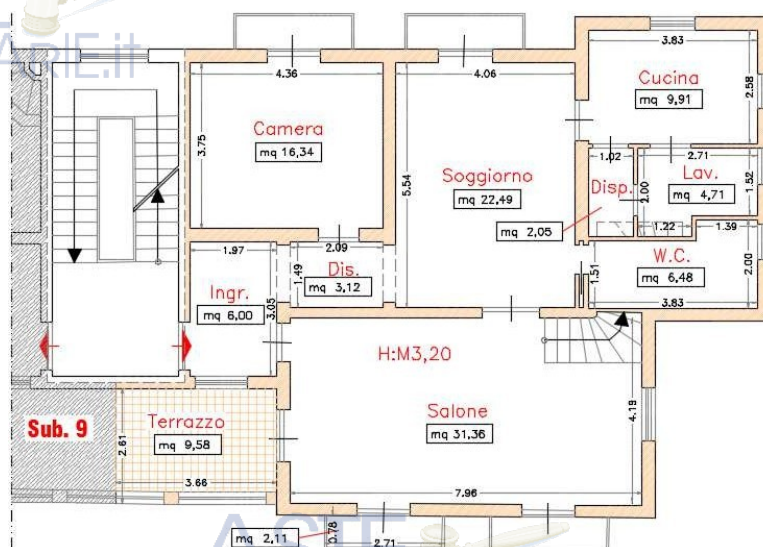


Fig.9- Planimetria generale – Indicazione delle pertinenze comuni

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.10,11):

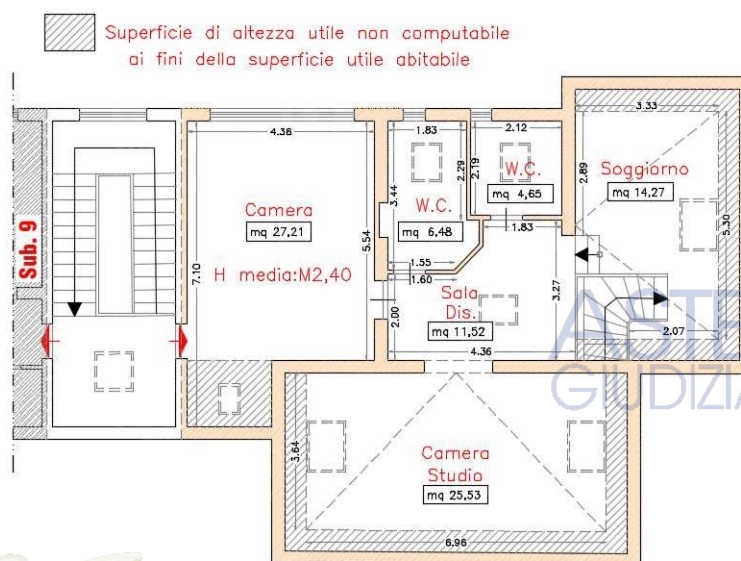
- L'altezza utile media del piano primo è pari a m 3,20 circa, mentre le soffitte hanno un'altezza utile media pari a circa m 2,40;
- La superficie utile del piano primo è pari a mq 102,46 mentre la superficie utile del piano secondo è pari a mq 86,60, per una superficie utile complessiva pari a mq 189,06;
- La superficie non residenziale al piano primo è pari a mq 18,02;



SUPERFICIE UTILE ABITABILE: MQ 102,46

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: MQ 18,02

Fig.10- Pianta quotata piano primo – calcolo superficie utile e non residenziale



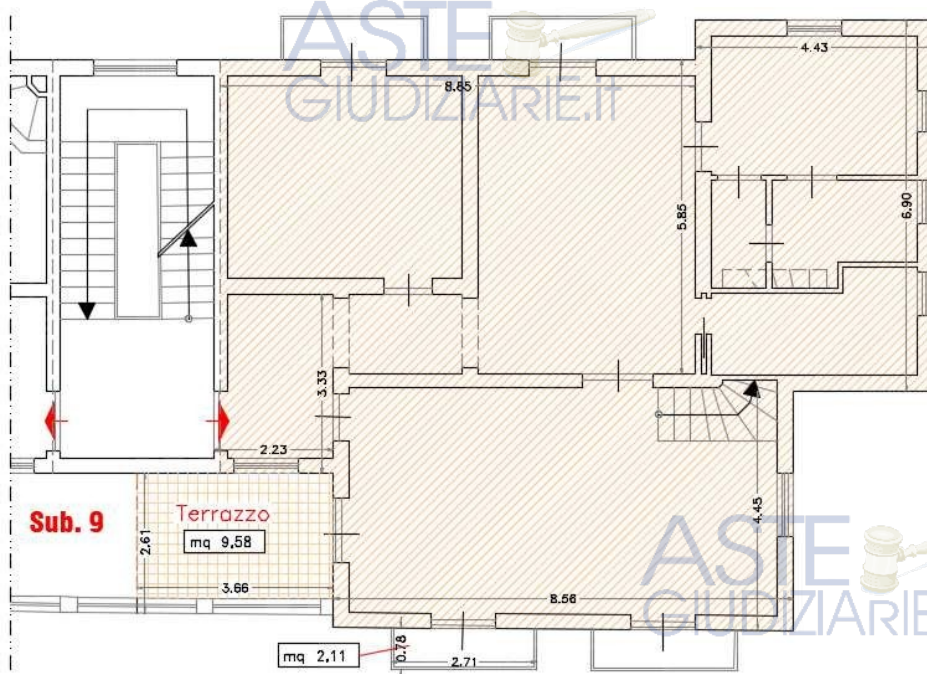
SUPERFICIE UTILE ABITABILE: MQ 86,60

Fig.11- Pianta quotata piano secondo – calcolo superficie utile

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della superficie commerciale di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale (Fig.12,13) è pari alla somma:

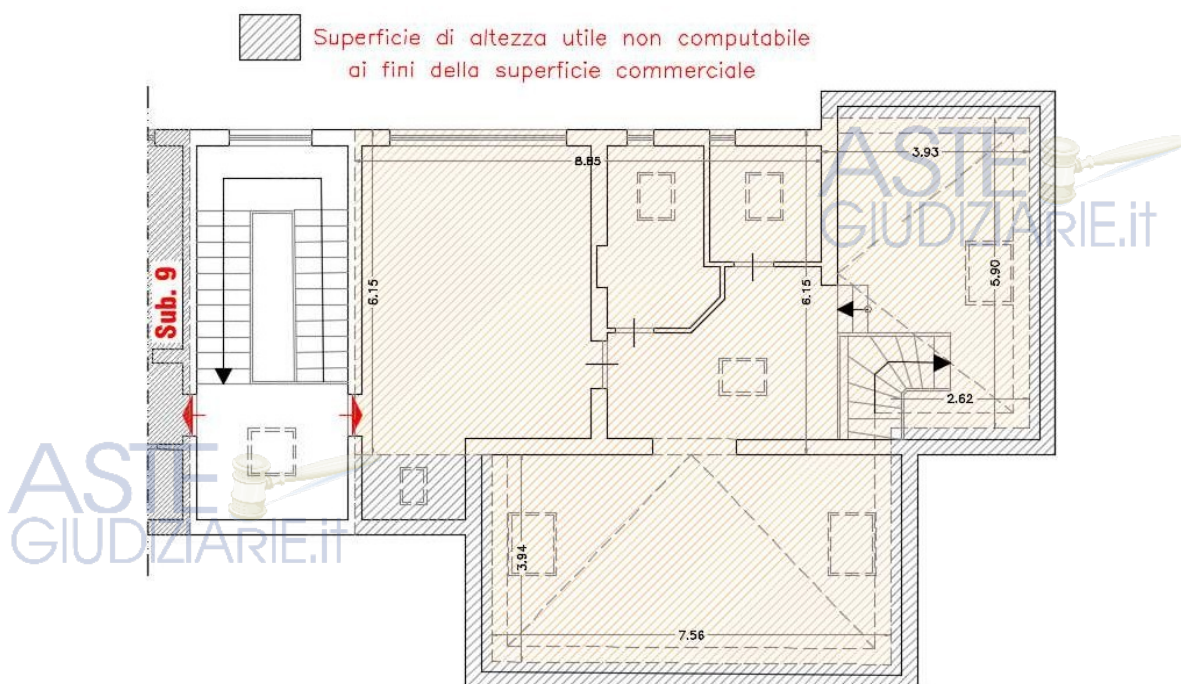
- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 30% mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;



SUPERFICIE AL LORDO DEI MURI : MQ 126,26

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: MQ 18,02

Fig.12– Pianta quotata piano primo – calcolo superficie commerciale



SUPERFICIE AL LORDO DEI MURI COMPUTATA
SULLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE : MQ 108,30

Fig.13– Pianta quotata piano secondo – calcolo superficie commerciale

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell’immobile, computata con l’ausilio dell’elaborato grafico di rilievo (Fig.12,13), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri piano primo: mq 126,26
- Superficie pertinenze d’ornamento (balconi) : mq $(18,02 \times 30/100)$: mq 5,40
- Superficie al lordo dei muri piano secondo: mq 108,30
- **Superficie commerciale : Mq $(126,26 + 5,40 + 108,30)$: mq 239,96**

In base a quanto accertato l’immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; il costo da sostenere per l’acquisizione del sopracitato attestato, necessario ai fini della vendita, ammonta ad **€ 250,00**. Tale importo verrà decurtato dal valore di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

Si premette, come accennato in precedenza che l'edificio venne realizzato nel periodo fascista dall'Istituto Autonomie Case Popolari.

In base alla visura storica e procedendo a ritroso nel tempo:

- 1) Dal **22/03/2001** ad **oggi**, la **particella 10** risulta in testa a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per proprietà 1000/1000, derivante da Variazione del 22/03/2001 protocollo n°134728 in atti del 22/03/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E USIONE (N.6406.1/2001). Si precisa che la consistenza è pari a 9 vani e che tra le note di visura si evince che la sopracitata variazione ha determinato la soppressione dei subalterni 3, 4, e 6;
- 2) Per quanto riguarda i **subalterni 3 e 4**, soppressi in data 22/03/2001, dal **30/06/1987** corrispondente alla data dell'impianto meccanografico, al **22/03/2001**, le particelle risultano in testa a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per proprietà 1000/1000, con la consistenza entrambi di vani 7 ed ubicazione al piano 1;
- 3) Per quanto riguarda il **subalterno 6**, soppresso in data 22/03/2001, dal 27/05/1986 al **22/03/2001**, la particella risulta in in testa a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per proprietà 1000/1000, con la consistenza di vani 5 ed ubicazione al piano 2° con dati derivanti da COSTITUZIONE DEL 27/05/1986 in atti del 20/02/1997 Registrazione (n.15987/1986).

Non vi è dubbio dunque che, derivando il subalterno 10 dalla soppressione dei subalterni, 3, 4 e 6, l'intestazione relativa al bene, ben oltre il ventennio risulta in testa a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. In base all'analisi delle visure storiche e delle relative planimetrie catastali storiche, nonché sulla scorta dell'atto di acquisto del 1972 in favore di **XXXXXX XXXXXX** si è accertato quanto segue.

L'intero edificio viene acquistato da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** il 04/05/1972; esso consisteva in 4 appartamenti due al piano rialzato e due al piano primo, annotati al fg. 32p.Ila 84 subalterni 1, 2, 3 e 4. Ritenendo necessario prendere in esame esclusivamente gli appartamenti di piano primo, si è accertato che essi risultavano censiti ai subalterno 3 e 4.

In base alle planimetrie storiche, l'appartamento ubicato a destra salendo le scale risultava censito al sub 3 (Fig.14) mentre l'appartamento ubicato a sinistra, oggetto della presente

perizia, risultava censito al sub. 4; entrambi gli immobili presentavano consistenza catastale pari a 7 vani. Non risultava agli atti alcuna unità immobiliare al piano secondo.

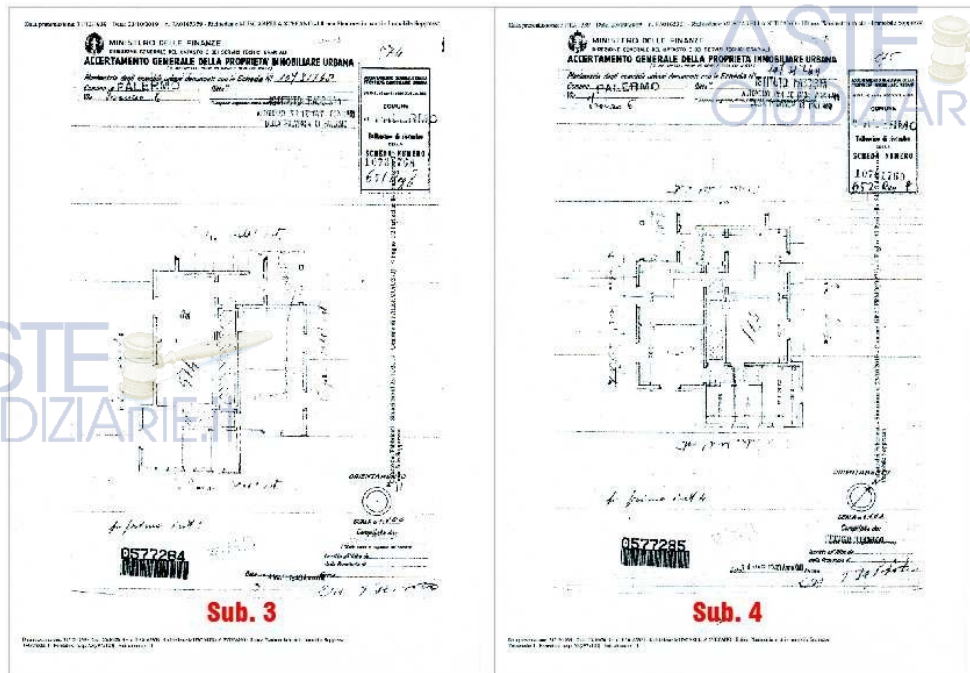


Fig.14– Planimetrie catastali storiche degli appartamenti di piano primo

A seguito di ristrutturazione della costruzione, veniva effettuato recupero del sottotetto con la realizzazione di un appartamento al piano secondo che veniva denunciato in catasto nel 1986, al subalterno 6 (Fig.15).

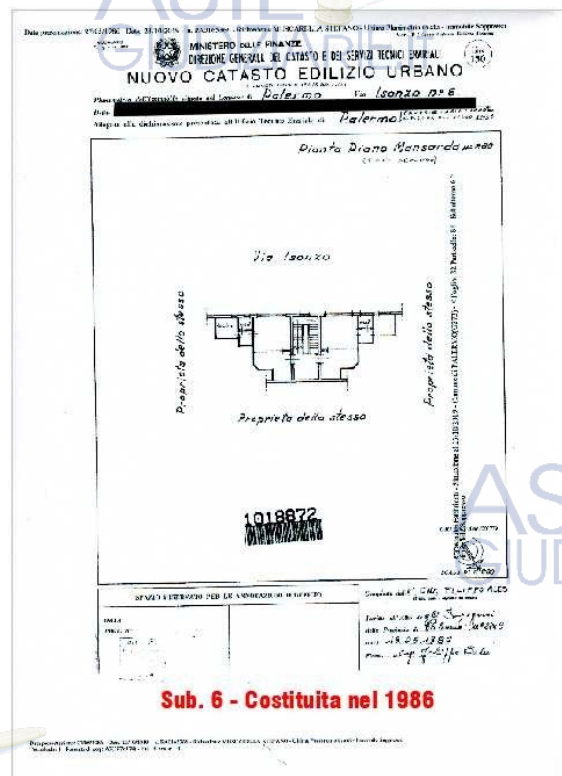


Fig.15– Planimetrie catastale storica dell'appartamento di piano 2°

A seguito di ulteriori interventi, consistenti in ampliamenti degli immobili di piano primo tramite recupero abitativo del sottotetto e in seguito a frazionamento e fusione del subalterno 6 di piano secondo ne conseguì la variazione catastale del 22/03/2001, con la quale vennero presentate le attuali planimetrie dei subalterni 9 e 10 (Fig.16).

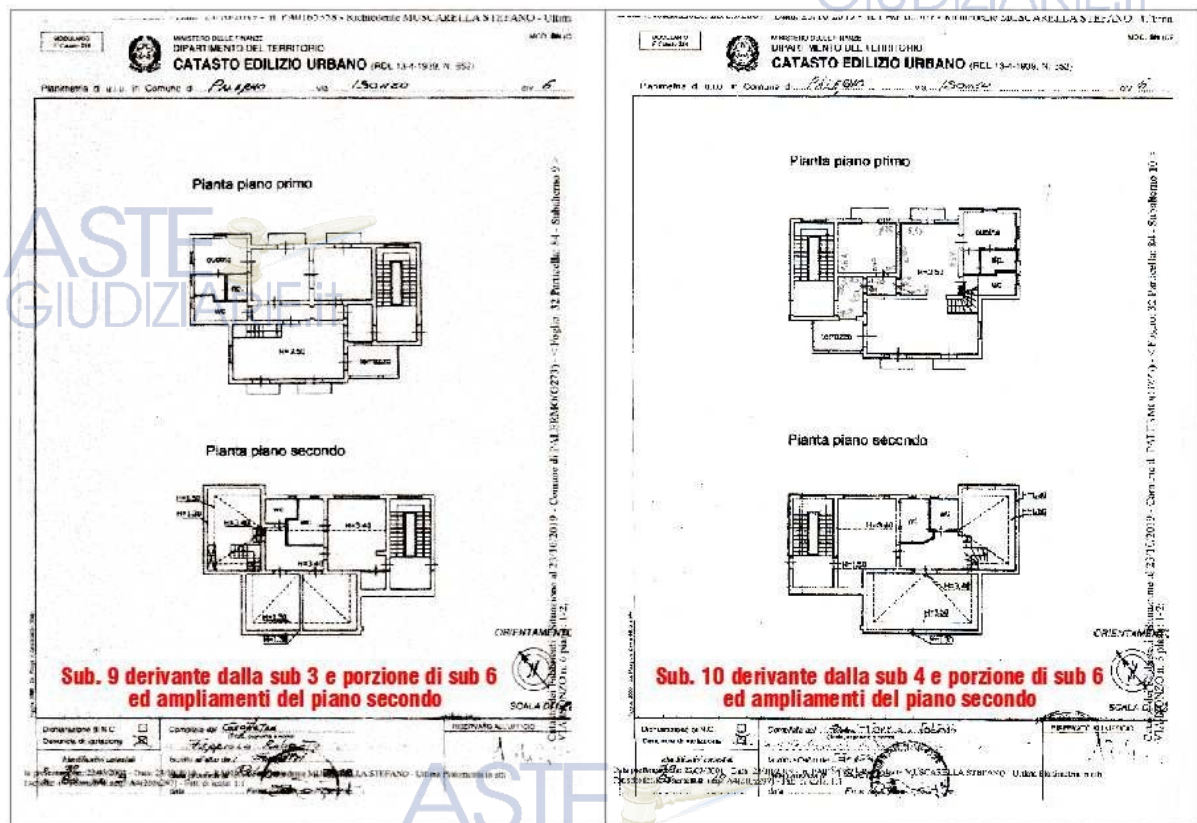
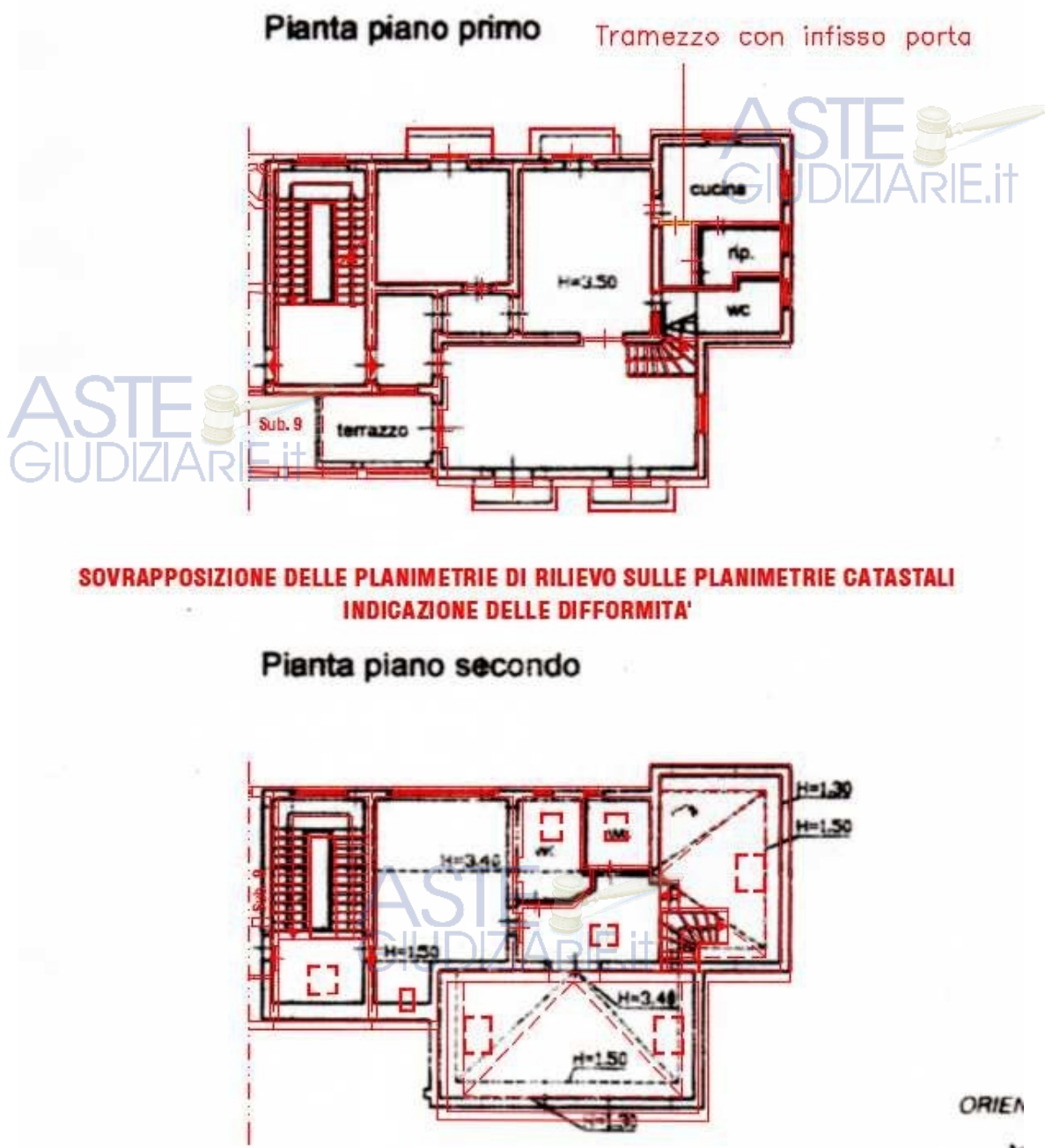


Fig.16– Planimetrie catastali attuali dei sub 9 e 10 di piano secondo

Effettuata la sovrapposizione della planimetria catastale dell’immobile oggetto di perizia con la planimetria di rilievo elaborata dal Sottoscritto, si rilevano le seguenti difformità (Fig.17):

- Lievi difformità dimensionali di carattere generale; tenuto conto che tutte le planimetrie presenti in catasto derivano dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale originaria risalente al 1940, ed in considerazione che la denuncia di costituzione venne compiuto direttamente dall’Istituto Autonomo Case Popolari, è probabile che in sede di accatastamento si sia effettuata la rappresentazione grafica su base di elaborati progettuali piuttosto che su base di rilievo del manufatto effettivamente realizzato.
- Nella planimetria catastale del piano primo, non risulta rappresentato il tramezzo con infisso porta che delimita l’ambiente cucina dall’ambiente dispensa.



*Fig.17– Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali attuali
Indicazione delle difformità*

Sulla scorta di quanto accertato, per la regolarizzazione catastale dell'immobile, data l'attuale intestazione dell'immobile al defunto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, occorrerà procedere alla voltura catastale a favore degli effettivi proprietari e usufruttuari; in merito alla planimetria catastale occorrerà procedere alla presentazione di variazione relativamente al reale stato dei luoghi tramite documento Docfa.

Per le operazioni di cui sopra si prevedono i seguenti costi:

- Costi per la voltura catastale:

- Tasse fisse : € 70,00
- Spese tecniche € 150,00
- Sommano € 220,00

- Costi per la variazione della planimetria catastale (Docfa):

- Tasse fisse : € 50,00
- Spese tecniche € 500,00
- Sommano € 770,00

Sulla scorta della sopracitata stima, il **costo complessivo** per le operazioni necessarie sotto il profilo **catastale**, per la regolarizzazione del bene pignorato, ammonta ad **€ 770,00**; tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Diritto di Usufrutto di appartamento in villino, sito a Palermo, via Isonzo n°6, piano primo e secondo mansardato, di superficie utile abitabile pari a mq 189,06, superficie non residenziale pari a mq. 18,02 e superficie commerciale pari a mq 239,66, annotato in catasto fabbricati al Fg.32, p.lla 84, sub 10.

- l'immobile risulta ubicato al piano primo e secondo di un villino sito in Via Isonzo n°6 del Comune di Palermo dotato di corte interna con aree a verde ed area a parcheggio; l'appartamento risulta composto a piano primo da sala d'ingresso, salone, soggiorno, cucina con annesso ripostiglio lavanderia e locale dispensa, una camera da letto ed un servizio igienico per una superficie utile abitabile pari a mq 102,46; al piano sono presenti 4 balconi e un terrazzino; nel salone risulta ubicata una scala che conduce alla mansarda di piano secondo composta da due ambienti di soggiorno, un disimpegno, una camera da letto e due servizi igienici per una superficie utile abitabile pari a mq 86,60; la superficie utile complessiva è pari a mq 189,06; gli ambienti del piano secondo risultano in parte dotati di finestre ed in parte atri illuminati con finestre tipo Velux poste in opera nella copertura a falde; il piano secondo risulta accessibile anche autonomamente dalla scala condominiale; la superficie commerciale è pari a mq. 239,96; l'immobile risulta dotato di pertinenze comuni quali, corte interna, area a parcheggio con tettoia in legno e locale caldaia.
- risulta censito in catasto al Fg. 32, p.lla 38, sub 10, piano 1° e 2°, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani mq, superficie catastale mq 220 incluse aree scoperte, rendita euro 557,77;
- confina a nord con scala condominiale, a est, a sud e a ovest con corte interna;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; occorre comunque provvedere a variazione catastale il cui costo risulta detratto dal valore di stima;
- il bene, realizzato intorno al 1935 dall' Istituto Autonomo Case Popolari risulta provvisto di Licenza Edilizia e di Certificato di Abitabilità tuttavia avendo subito interventi di ristrutturazione consistenti sostanzialmente nel recupero abitativo del sottotetto non risulta conforme allo strumento urbanistico; trattasi tuttavia di abusi edilizi sanabili i cui costi sono stati detratti dal valore di stima;

- lo stato di conservazione è buono;
- risulta provvisto di impianti idrico e fognario e di riscaldamento con caldaia e radiatori nonché di impianto elettrico adeguato alle norme vigenti;
- **PREZZO BASE euro 207.000,00.**



Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE

PIGNORATO

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base ai titoli di proprietà acquisiti, riguardanti il ventennio e procedendo a ritroso si perviene alla seguente ricostruzione:

- In data odierna, il bene risulta in nuda proprietà a **XXXXXXXXXXXX** e in Usufrutto al genitore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, parte eseguita, per **Successione** (non trascritta) al genitore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** deceduto il 31/01/2011 giusta testamento pubblico con verbale del 13/03/2018 a rogito del Notaio Gabriella Lupo di Palermo rep. 215188/11402 trascritto il 06/04/2018 ai nn. 13208/10236; sebbene non risulti ancora trascritta la Successione, tuttavia risulta trascritta in data 06/04/2018 l'accettazione espressa di eredità ai nn. 13210/10238;
- Il bene perveniva al *de cuius* **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per averlo acquistato da XXXX XXXX, in data 04/05/1972 a rogito del Notaio Lucia Scoma di Palermo, Rep. 105387, registrato in data 24/05/1972 al n. 7728 e trascritto a Palermo il 19/05/1972 ai nn. 18966/15121.

Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO

EDILIZIO ED URBANISTICO

Trattandosi di un immobile facente parte di un fabbricato realizzato dall'Istituto autonomo Case Popolari, intorno al 1935, l'immobile risulta provvisto di Concessione Edilizia/Permesso di Costruire e di Certificato di Abitabilità.

Data la circostanza per la quale l'immobile veniva costituito in catasto direttamente dall'Ente sopracitato, la planimetria catastale originaria risulta certamente conforme al progetto originario e pertanto assumibile a planimetria "urbanisticamente" conforme.

Sulla scorta della planimetria catastale originaria l'immobile in oggetto risultava ubicato al piano primo e di consistenza catastale pari a vani 7.

Allo stato attuale l'immobile, consiste in due elevazioni collegate da scala interna, come accertato in risposta al quesito 3 relativo alla storia catastale del bene.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, finalizzate all'accertamento della conformità urbanistica del bene, si rileva che:

- In data 29/12/1972, veniva rilasciata Autorizzazione Edilizia n°1151, relativa alla palazzina di via Isonzo n° 6 (fg.32. part.84) per l'esecuzione di opere di restauro consistenti *"nella revisione della copertura, degli impianti, nel rifacimento dei pavimenti, e creazione di un locale di sgombero interrato e a retroprospetto"*.
- In data 21/05/1986, veniva presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 assunta al protocollo 4923/bis, finalizzata alla regolarizzazione di un abuso edilizio compiuto al piano secondo dell'edificio consistente in modesto ampliamento della scala condominiale e nella realizzazione di un immobile mansarda, all'interno della volumetria preesistente ricavato nel sottotetto dell'edificio tramite la realizzazione di un solaio intermedio tra gli immobili di piano primo e la copertura del fabbricato; contestualmente, ovvero in data 27/05/1986, l'immobile di piano secondo, soprastante in parte l'immobile censito al subalterno 9 (ex sub3) ed in parte l'immobile censito al subalterno 10 (ex sub 4), veniva catastato al fg.32, p.lla 84, subalterno 6 (Fig.18).



Fig.18

L' stanza di condono, risultante agli atti depositati all'Edilizia Privata fa riferimento ad abuso edilizio di tipologia 4 – Opere di ristrutturazione come definite dall'art.31, lettera d) della legge n°457 del 1978, ovvero quelle rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad

un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

- In data 09/01/2002, ad integrazione della pratica di condono del 1986, vengono trasmessi una serie di documenti tra i quali gli elaborati progettuali dello stato originario e dello stato attualizzato al 2002, il certificato di idoneità sismica della costruzione e una dichiarazione sullo stato dei lavori ai sensi dell'art. 26 della regionale 37/85. Si precisa che i grafici relativi allo stato dei luoghi del 2002 corrispondono quasi del tutto allo stato attuale dei luoghi e che non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria per la porzione di piano mansardato abusivo.

Si accerta dunque che l'immobile fu oggetto di un intervento edilizio in assenza di permesso di costruire, successivo all'abuso edilizio per il quale risulta presentata richiesta di sanatoria; dalla sovrapposizione della planimetria del sottotetto del fabbricato con la planimetria catastale del sub.6, oggi soppresso, poiché frazionato e fuso con le unità immobiliari sottostanti, risulta individuata la superficie di sottotetto oggetto di interventi postumi all'istanza di condono, riguardanti il subalterno 10 e parzialmente il subalterno 6, e non riconducibili né includibili alla stessa richiesta di sanatoria (Fig.19).



Fig.19

Al fine di verificare le difformità urbanistiche ovvero la tipologia degli abusi edilizi compiuti nell'unità immobiliare oggetto di perizia, si è proceduto con la sovrapposizione della planimetria di rilievo attuale con la planimetria catastale originaria risalente al 1940 (Fig.20).

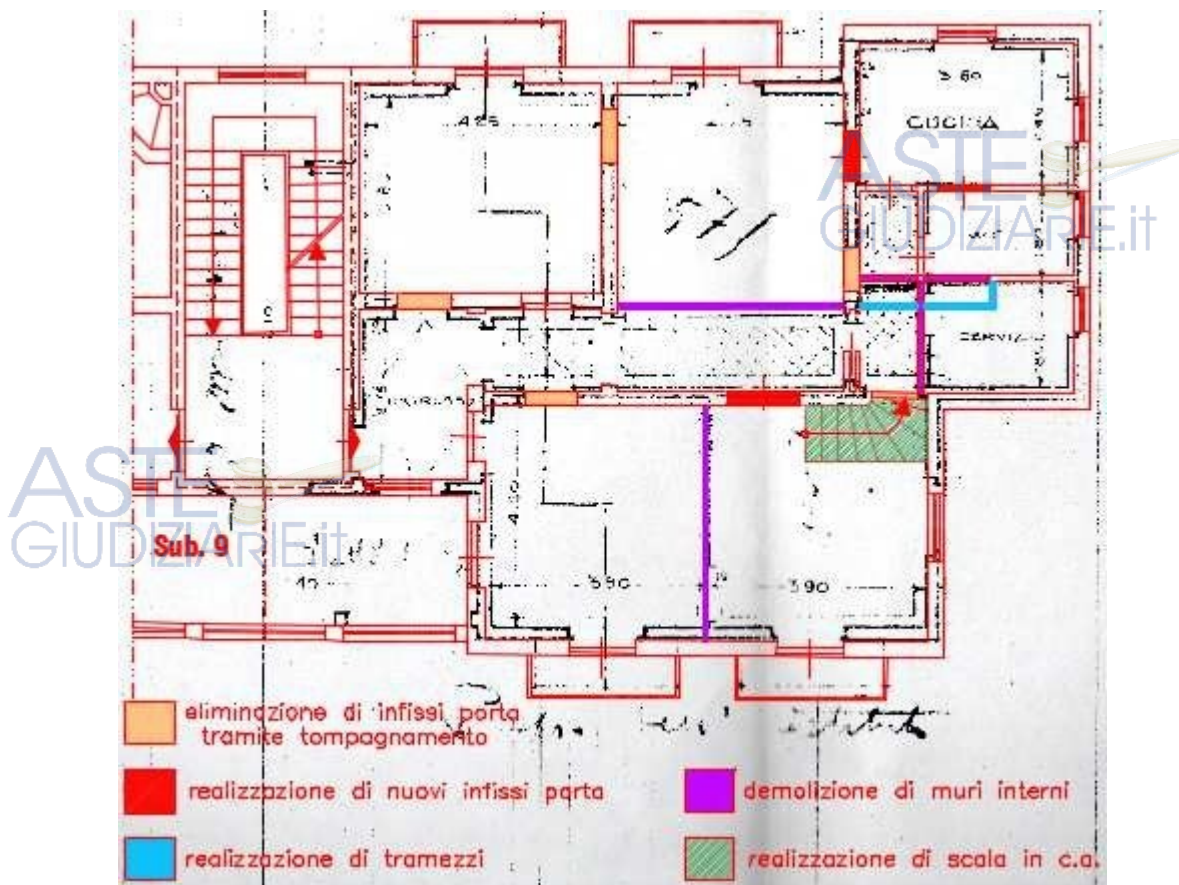


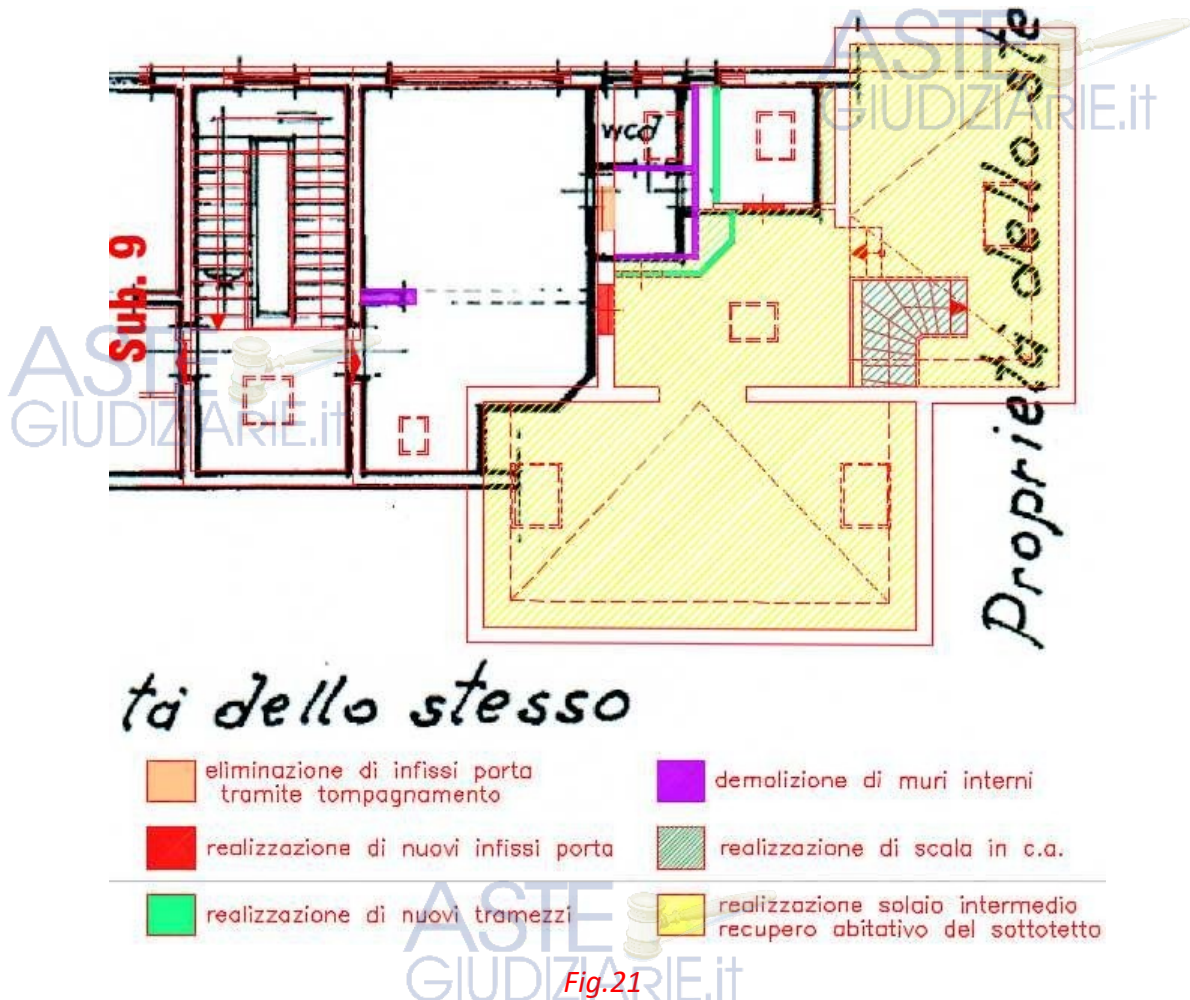
Fig.20– Sovrapposizione della planimetrie di rilievo del piano primo con la planimetria catastale originaria risalente al 1940 – Indicazione delle difformità

A riscontro della suddetta sovrapposizione si rilevano le seguenti difformità:

- modesta demolizione e realizzazione di tramezzi, eliminazione di infissi porta tramite tompagnamento dei vani porta, e realizzazione di nuove aperture per la maggior parte su muratura portante; i citati interventi sono riconducibili ad opere interne soggette a Comunicazione Inizio Lavori Tardiva, tuttavia l'apertura di nuovi vani sulla muratura portante implica il rilascio del Parere di Sussistenza da parte del Genio Civile;
- realizzazione di scala in cemento armato per il collegamento verticale con il piano secondo; detto intervento unitamente alla realizzazione di un solaio intermedio tra il piano e la copertura implica il rilascio del Parere di Sussistenza da parte del Genio Civile ed ampliamento del piano primo con il piano secondo mansardato.

Procedendo con la sovrapposizione della planimetria di rilievo attuale del piano secondo con la planimetria catastale del subalterno 6, risalente al 1986 (Fig.21), si rilevano tutti gli interventi effettuati per il recupero abitativo del sottotetto consistenti sostanzialmente

nella realizzazione di un solaio latero cementizio, della scala di collegamento interno e a tutta una serie di opere riconducibile nel complesso ad opere di ristrutturazione edilizia.



Riepilogando, l'immobile perviene allo stato in cui si trova a seguito di ristrutturazione edilizia effettuata in assenza di Permesso di Costruire e per frazionamento e fusione di un'unità immobiliare oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85.

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Ai sensi del D.P.R. 380/01, tali interventi, soggetti a Permesso di Costruire, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione,

purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Premesso che gli interventi abusivi non riguardano aumenti volumetrici o modifiche alla sagoma del fabbricato, per la regolarizzazione urbanistica occorrerà provvedere a:

- **Chiusura del Condonò** tramite la procedura semplificata della **Perizia Giurata ai sensi dell'art.28 della L.16/16**, previa corresponsione degli Oneri Concessori;
- **Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/01**, per le opere di ristrutturazione edilizie abusive, previo rilascio del Parere di Sussistenza del Genio Civile; si precisa che è prevista un'oblazione pari al doppio degli oneri concessori consistenti nel contributo del Costo di Costruzione (10% dell'importo desunto dal computo metrico estimativo delle opere effettuate) e nel Contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione.

In riferimento all'istanza di sanatoria, veniva dichiarata una superficie utile abitabile di abuso pari a mq 74,68, ritenuta correttamente computata in base alla misurazione effettuata dal Sottoscritto sulla planimetria catastale; l'importo dovuto a titolo di oblazione risulta congruo a quello dichiarato e pari a L.310.000, corrisposto tramite versamento effettuato su conto corrente postale n°351 del 28/03/1986. Venne altresì dichiarato, tramite atto notorio presso il Notaio Schifani Antonino che le opere risultavano ultimate nell'anno 1973.

- Ai fini del calcolo degli Oneri sul Costo di Costruzione, in riferimento al condono ai sensi della L.47/85, per gli edifici ad uso residenziale, il contributo, che varia dal 5 al 10%, viene determinato sulla scorta del modello di cui al D.M. 5262/77 art.11, applicando un prezzo unitario stabilito dal Ministero LL.PP. in £. 189.000 (Euro 97.61) ridotto all'85% in £. 160.650 (**Euro 82.97**); procedendo al calcolo:

Contributo dovuto sul Costo di Costruzione = Sup. utile mq (74,68x82,97) €/mq x 10
= € 613,97.

Tenuto conto dell'abbattimento del 50% previsto nei condoni di cui alle leggi 47/85-37/85

e 724/94, il contributo dovuto a titolo di oneri concessori relativi al **Costo di Costruzione** è pari ad **€ 307,00**.

- Ai fini del calcolo degli Oneri di Urbanizzazione, in riferimento al condono ai sensi della L.47/85, per gli edifici ad uso residenziale, il contributo viene determinato sulla scorta della delib. C.C. n° 3973 del 27/12/85, applicando un prezzo unitario pari a £./mc. 12.084 $\equiv$ **€/mc 6.24**; tenuto conto della superficie lorda pari a circa mq 87,60 e di un'altezza media al lordo della copertura pari a m 2,70 si determina un volume d'abuso pari a mc 236,52; procedendo al calcolo:

Contributo dovuto a titolo di Oneri di Urbanizzazione = Volume mc (236,52x6,24)
€/mc = € 1.475,88.

Tenuto conto dell'abbattimento del 50% previsto nei condoni di cui alle leggi 47/85-37/85 e 724/94, il contributo dovuto a titolo di **Oneri di Urbanizzazione** ammonta ad **€ 737,94**.

La somma complessiva da corrispondere a titolo di Oneri concessori relativa alla chiusura del condono ammonta ad € 1.044,94.

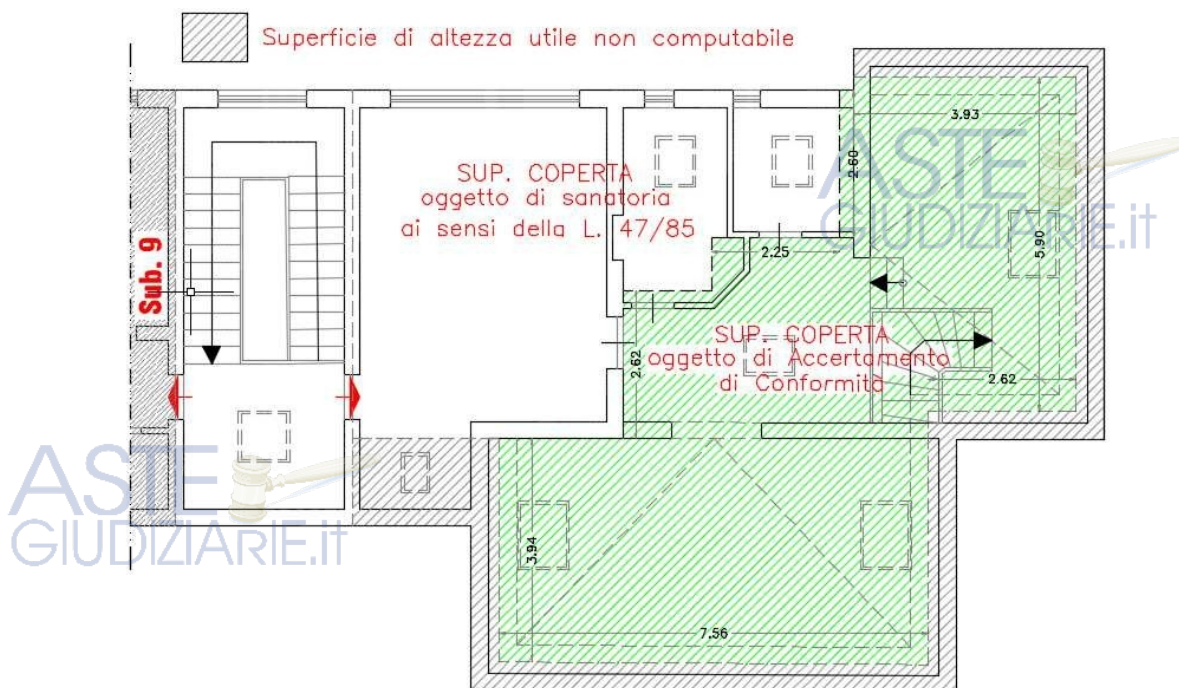
In riferimento all'**Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/01**, ai fini del calcolo del Costo di Costruzione, è stato elaborato dal Sottoscritto il computo metrico estimativo delle opere effettuate per la trasformazione dell'immobile (*Allegato A4*), basato sul Prezzario Regionale dei LL.PP. relativo all'anno 2019 che ammonta ad **€ 42.524,11**.

Procedendo al calcolo che prevede l'importo degli oneri pari al 10% sul Computo metrico Estimativo:

Contributo a titolo di Oneri sul **Costo di Costruzione** : € (42.524,11x10/100) = **€ 4.252,41**.

Allo scopo di quantificare il contributo relativo agli Oneri Urbanizzazione, poiché risulta necessario il calcolo della cubatura in incremento alla cubatura preesistente, è stata elaborata una planimetria del piano secondo (*Fig.22*) sottraendo al volume attuale il volume della porzione riguardante la concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85.

In base al rilievo, la cubatura oggetto di Accertamento di Conformità è pari a mc 182,22.



SUPERFICIE COPERTA RELATIVA ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA': MQ 67,49

H LORDA. M 2,70

CUBATURA RELATIVA ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA': MC 182,22

Fig.22

Tenuto conto che l'importo unitario a metro cubo, relativo agli Oneri di Urbanizzazione previsto dal Comune di Palermo è pari ad **€/mc 23,51**, procedendo con il calcolo:

Contributo dovuto a titolo di **Oneri di Urbanizzazione** = Volume mc (182,22x23,51) €/mc = **€ 4.284,06**.

Dai calcoli effettuati il totale degli **Oneri Concessori**: (Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione) ammonta ad **€ 8.436,47** che ragguagliata alla misura del doppio a titolo di Oblazione ammonta ad **€ 17.072,94**.

Occorre infine calcolare l'oblazione da corrispondere al Comune di Palermo per l'aumento del carico urbanistico consistente nell'importo pari al 20% sull'incremento della rendita catastale; procedendo al calcolo:

Rendita catastale dell'immobile in data odierna: € 557,77

Rendita catastale dell'immobile in data 22/03/2001 : € 433,82

Incremento di rendita : € 123,96 che moltiplicato per l'aliquota pari a 126: € 15.617,70

Contributo per il Carico Urbanistico: € (15.617,70 x20 /100) = € 3.123,54

La somma complessiva da corrispondere a titolo di Oblazione, di Oneri concessori e per l'Incremento del Carico Urbanistico, relativa all'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 ammonta ad € 20.196,48.

Si precisa che il sopracitato procedimento di Accertamento di Conformità prevede il rilascio del Parere di Sussistenza dell'Ufficio Genio Civile.



In base al **certificato di destinazione urbanistica** l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea A2 classificato "Netto Storico" con previsione di Scheda Norma di "villino".

Rientra nell'interno di aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche; rientra inoltre all'interno di un'area con livello di rischio "Siti di Attenzione" secondo la "Carta della Pericolosità e del Rischio Geomorfologico" del (PAI) Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007.

Sulla scorta di quanto rilevato in ambito urbanistico si ritiene propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria (Accertamento di Conformità) il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Parere di Compatibilità Paesaggistica relativa alla collocazione di finestre tipo Velux nelle coperture del fabbricato;
- Doppio Parere dell'Assessorato Territorio e Ambiente relativo alla Conformità delle opere sia per il vincolo relativo alle aree caratterizzate da cave storiche a fossa sia per il vincolo "Siti di Attenzione" del PAI; nel caso in oggetto occorre provvedere alla compilazione di una relazione idrogeologica supportata da sondaggi con strumento georadar.

Riassumendo, ai fini della conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, occorre procedere come di seguito:

- CILA tardiva per le opere di manutenzione straordinaria leggera, effettuate nel piano primo dell'immobile;
- Chiusura del Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85 per gli abusi edilizi effettuati in una porzione di piano secondo;
- Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, per il recupero abitativo del sottotetto effettuato nella restante porzione di piano secondo;
- Parere di sussistenza del Genio Civile per gli interventi di tipo strutturale relativi



al recupero abitativo del sottotetto ivi incluse le opere interne effettuate al piano primo;

- Parere di Compatibilità Paesaggistica presso la Soprintendenza BB.CC.AA. per il mantenimento delle finestre tipo Velux collocate nella copertura del fabbricato;
- Doppio Parere dell'Assessorato Territorio e Ambiente relativo alla Conformità delle opere;
- Relazione idrogeologica e geologica pervio sondaggi con georadar.
- SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

I costi relativi ai suindicati provvedimenti ammontano ai seguenti:

- **CILA tardiva**
 - Oblazione: € 1.000,00
 - Diritti fissi e di istruttoria: € 50,00
 - Competenze tecniche: € 1.000
 - **Sommano complessivamente: € 2.050,00**
- **Parere di Sussistenza presso l'Ufficio del Genio Civile**
 - Diritti fissi : € 100,00
 - Spese tecniche : € 1.200,00
 - **Sommano : € 1.300,00**
- **Chiusura del Condo**
 - Oneri concessori : € 1.044,94.
 - Diritti fissi e di istruttoria: € 100,00
 - Competenze tecniche: € 2.500,00
 - **Sommano complessivamente: € 3.644,94**
- **Accertamento di conformità** ai sensi degli art.36 del D.P.R. 380/01:
 - Costi Oblazione – Oneri Concessori – Oblazione incremento rendita: € 20.196,48
 - Diritti fissi e di istruttoria: € 500,00
 - Competenze tecniche Relazione geologica e idrogeologica: € 1.200,00
 - Competenze tecniche (relative alla pratica completa): € 5.000,00
 - **Sommano : € 26.896,48**
- **Segnalazione Certificata di Abitabilità**
 - Diritti fissi e di Istruttoria: € 120,00
 - Competenze tecniche : € 1.200,00
 - **Sommano : € 1.320,00**

Riepilogando, sommando gli importi stimati, il costo finale per la regolarizzazione urbanistica e per il certificato di abitabilità ammonta ad **€ 35.211,42**

Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

In base a quanto accertato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutato e dal relativo nucleo sebbene l'indirizzo di residenza risulti altrove.

Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni assunte presso il Tribunale di Termini Imerese si verifica che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non vi sono procedimenti giudiziali civili relativi al bene pignorato;

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

In base a quanto accertato, trattandosi di un villino a conduzione familiare non risulta costituito un condominio né vi risulta obbligo di costituzione e pertanto, non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato di carattere condominiale.

Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI

PROCEDIMENTI IN CORSO

Accertato che non risulta costituito un condominio si assevera che non sussistono spese di gestione e/o provvedimenti in corso di carattere condominiale.

Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, l'immobile ricade in una zona ben definita della città con caratteristiche residenziali di notevole livello; il caratteristico contesto del quartiere "matteotti" in cui ricade e di cui fa parte conferisce all'immobile un innegabile requisito di appetibilità. Nonostante la zona risulti provvista di servizi di ogni genere, a fronte di traffico veicolare intenso nei dintorni, l'appartamento, inserito in un contesto di villino, risulta circondato dal verde e caratterizzato da bassa rumorosità.

Trattandosi dunque di un contesto ben definito, caratterizzato da costruzioni d'epoca e ritenendo il tessuto edilizio abbastanza omogeneo ovvero di caratteristiche estrinseche ed intrinseche molto simili all'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al Borsino Immobiliare.it. e ad indagini presso le Agenzie Immobiliari "Toscano" e "Tecnocasa".

Tenuto conto della prestigiosa ubicazione e del buono stato di conservazione del bene oggetto di stima nonché della valenza architettonica del fabbricato di cui fa parte, si è ritenuto opportuno assumere i valori massimi indicati nelle due fonti ed operare su di essi la media aritmetica.

Il valore unitario €/mq massimo in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni civili, per stato di conservazione normale, indicato sulla Banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate risulta pari ad € 1.950/mq mentre sul sito del Borsino Immobiliare.it viene indicato

un valore unitario pari ad € 1.589/mq.

Dalle consultazioni effettuate presso l'agenzia Immobiliare Toscano Sciuti e l'Agenzia Tecnocasa di zona, entrambi gli operatori riferivano dell'alta richiesta e contestualmente della bassa offerta di immobili di tipologia simile a quella dell'immobile in oggetto e specificatamente nel quartiere in cui ricade; suggerivano inoltre un valore unitario non inferiore a € 2.000/mq.

Operando dunque la media aritmetica tra i tre valori indicati (€ 1.950 - € 1.589 - 2.000) si perviene alla quotazione unitaria media di **€ 1.846,33/mq**;

Riassumendo, il valore unitario a metro quadrato, basato sulla media aritmetica dei valori massimi indicati nella banche dati delle quotazioni immobiliari e delle agenzie Immobiliari consultate, ritenuto il più attendibile e probabile valore di mercato da assumere per il bene oggetto di pignoramento è pari ad € 1846,33/mq.

Poiché l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e le sue caratteristiche di età e qualità sono omogenee a quelle di altri immobili della zona, se non superiori, ed avendo assunto il valore massimo delle quotazioni unitarie, non si ritiene opportuno applicare coefficienti di differenziazione alla **superficie commerciale** precedentemente computata pari a **mq 239,96**.

Mentre in merito agli adeguamenti del valore di stima, tenuto conto del buono stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (libero), all'assenza di vincoli ed oneri giuridici, verranno detratti dal valore stimato solo i costi computati in precedenza, ovvero:

- Costi per l'Attestato di Prestazione Energetica: € 250,00
- Costi per la regolarizzazione catastale: € 772,00
- Costi per la regolarizzazione urbanistica: € 35.211,42
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 36.233,32**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 1.846,33/mq

Superficie commerciale: mq 239,96

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 443.045,34

Costi in detrazione: € 36.233,32

Valore di mercato dell'immobile: € 406.812,02

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO

Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà si determina in base ai coefficienti periodicamente stabiliti dal Ministero dell'economia e delle finanze in relazione al tasso di interesse legale. Le relative tabelle sono dettate ai fini fiscali, ma essendo espressione delle probabilità statistiche di durata residua della vita, sono normalmente utilizzate anche nell'ambito della contrattazione, al fine di definire il rapporto tra il valore della piena proprietà e quello della nuda proprietà oggetto del trasferimento.

Considerato che l'usufrutto vitalizio dura per tutta la vita dell'usufruttuario il suo valore è tanto più basso quanto più alta è l'età di chi gode di tale diritto. Per calcolare il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà si debbono quindi prendere in considerazione alcuni coefficienti che variano a seconda dell'età dell'usufruttuario.

Nel caso in oggetto, essendo nato l'usufruttuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, parte esecutata, il 28 Marzo 1963 e pertanto d'età pari a 57 anni, il coefficiente di riferimento per età compresa tra 57 e 60 anni è pari a 1200.

Tenuto conto dell'attuale saggio di interesse legale pari a 0,05%, procedendo alla moltiplicazione:

Valore Usufrutto = Valore Piena Proprietà x saggio di interesse legale x coefficiente d'età =
= € 406.812,02 x 0,05 x 1200 = **€ 244.087,21.**

Ne consegue che il Valore della Nuda Proprietà risulta pari ad € 162.724,81.

Si determina il valore di mercato del diritto di Usufrutto pari ad € 244.087,21

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del Diritto di Usufrutto sul bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto dell'immediata disponibilità del bene, della valenza architettonica, della prestigiosa ubicazione e del buono stato di conservazione, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 15%.

Valore di stima del Diritto di Usufrutto sull'immobile: € 244.087,21

Percentuale di ribasso: 15%

PREZZO BASE D'ASTA: € 207.474,13 arrotondati ad € 207.000,00

Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Trattandosi di un bene con Pieno Diritto di Usufrutto non si effettua la valutazione per quote.



Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA

In base al certificato di stato civile del Comune di Palermo, richiesto e rilasciato al Sottoscritto dal Comune di Palermo, l'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta coniugato in regime di separazione dei beni.



CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

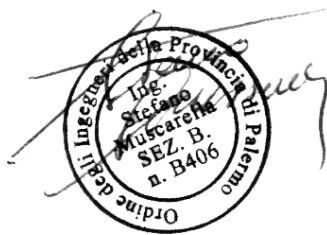
- Il **Valore di Usufrutto** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 244.087,21**
- Il **Prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 207.000,00**

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice Daniele Gallucci, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo lì 18/02/2020

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI "A":

- A1: Documentazione fotografica
- A2: Elaborati grafici di rilievo effettuato sul bene pignorato
- A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari
- A4: Computo metrico estimativo per la regolarizzazione urbanistica

ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO "B":

- Verbale delle operazioni peritali
- Visure storiche e planimetrie catastali
- Copia dei Titolo di proprietà
- Certificato di stato civile delle parti esegutate
- Certificato di destinazione urbanistica
- Copia Atti Edilizia Privata di Palermo