

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 191/2021 R.G. Es.

PROMOSSA DA

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

(rappresentata dall'Avv. Marcello Avellone)

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. G. Es. n. 191/ 2021

LOTTO UNICO

Stesura definitiva a seguito del richiamo del G. Es. in data 18/02/2025

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di

Palermo in via del Bersagliere n. 75, piano 5, censita al Catasto

Fabbricati al fg. 31, p.lla 1099, sub. 21

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Valentina Imperiale

Esperto Estimatore.: Arch. Paolo Pavone

SOMMARIO

PREMESSA	3
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	8
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	12
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	25
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	26
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	27
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	28
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	42
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	42
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale...	42
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	42
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	42
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.	46
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	52
CONCLUSIONI	52

ALLEGATI:

A.01 Atto di prestazione con trasferimento di diritti in notar Gabriella Lupo

del 3.11.2019, Rep. 26119/120655;

A.02 Visura aggiornata, planimetria , estratto di mappa, rappresentazione grafica dei subalterni ed elenco subalterni dello stabile;

A.03 Elaborato grafico;

A.04 Dossier fotografico con foto aerea e localizzazione;

A.05 Visura per attestato di prestazione energetica;

A.06 Concessione edilizia n.120 del 03/03/1990;

A.07 Istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 assunta al prot. n. 4624;

A.08 Nota del 13.07.1999 prot. n. 9429 del Comune di Palermo con ricalcolo oneri;

A.09 Disposizione di servizio n. 45 del 27.09.1999 del Comune di Palermo con sospensione sanatorie;

A.10 Sentenza n. 10204/02 del 29.10.2002 del Tribunale di Palermo Seconda Sezione Civile;

A.11 Sentenza n. 1030/2010 del 21.10.2010 della Corte di Appello di Palermo;

A.12 Sentenza n. 13437/16 emessa il 17.12.2015 della Corte Suprema di Cassazione;

A.13 Relazione del CTU XXXXXXXXXXXX nella procedura n 218 2010;

A.14 allegati grafici alla perizia del CTU XXXXXXXXXXXX nella procedura n 218

2010;

A.15 Risposta del Comune di Palermo sulla richiesta visione pratica ex ART

13 relativa ai piani cantinati;

A.16 C.I.L.A. presentata dal Condominio via del Bersagliere;

A.17 SCIA presentata con prot. n. VV.F.n.59738;

A.18 documenti acquisiti dal precedente Amministratore pro-tempore

XXXXXXXX;

A.19 documenti acquisiti dall'attuale Amministratore pro-tempore

XXXXXXXXXXXX;

A.20 Ricorso per le modalità di esecuzione promosso dalla XXXXXXXX;

A.21 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.22 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.23 Quotazioni borsino immobiliare;

A.24 Schema di valutazione;

A.25 Computo metrico lavori di regolarizzazione;

A.26 Ricevuta di consegna alle parti in causa.

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. Es. n. 191/2021 promossa da **FINO 2**

SECURITISATION S.R.L., con sede legale in Milano, Viale Brenta 18/b, in

persona del legale rappresentante pro tempore, cod. fisc. 09966400963 - e

per essa quale mandataria doValue S.p.A. - cod. fisc. 003900840239 - p.iva

02659940239 difesa dall'Avv. Marcello Avellone nei confronti di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, elettivamente domiciliato presso il

proprio procuratore costituito Avv. XXXXXXXXXX,

è creditore nei confronti della parte eseguita della somma di **€ 382.989,46**

oltre interessi e spese derivanti da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale

di PALERMO n.2251 /2020 del 17.04.2020, munito di formula esecutiva in

data 26.05.2020 con la quale veniva condannato il sig. XXXXXXXXX al pa-

gamento della somma **oltre interessi e spese** in favore della FINO 2 SECU-

RITISATION S.R.L..

In virtù di tale titolo è stata iscritta ipoteca giudiziale presso l'Ufficio del

Territorio di Palermo in data 15/09/2020 ai nn. 36987-3518 a favore di FI-

NO 2 SECURITISATION S.R.L. contro XXXXXXXXXX per la quota 1/1 del

diritto di nuda proprietà dell'immobile in oggetto.

Non avendo il creditore provveduto al pagamento del debito dovuto FINO 2

SECURITISATION S.R.L. ha intimato al sig XXXXXXXXXX con atto di precet-

to notificato il 16/03/2021 di pagare la somma complessiva pari a **€**

450.416,72 oltre interessi e spese dal 15/10/2020 sino al soddisfo.

Successivamente alla parte debitrice venne notificato, *ai sensi dell'art. 140*

c.p.c. con data spedizione del 12.05.2021, perfezionatasi per compiuta già-

cenza, il 22.05.2021, **l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si

obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito il seguente bene:

- La nuda proprietà dell'abitazione di tipo civile sita in Palermo, in via del Bersagliere n. 75, piano 5°, interno 14, scala A, composta da 5,5 vani, identificata al catasto fabbricati del Comune di Palermo al 31, particella 1099 sub. 21, (Cat. A/2, Classe 10).

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in

data 29.06.2021 ai nn. 30214 R. gen. 23322 R. part. a favore di FINO 2 SE-CURITISATION S.R.L. e controXXXXXXXXXXXXXX, per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico risulta depositato atto di intervento del 12.02.2024 con relativo titolo esecutivo nell'interesse del Condominio di via del Bersagliere n. 75/77 per un importo pari a **€ 23.977,92** oltre interessi e spese successive, in forza del decreto ingiuntivo n.298/2024 emesso dal Tribunale Civile di Palermo R.G. N.11164/2023 e notificato all'esecutato il 02.02.2024.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dr.ssa Imperiale Valentina** con dispositivo del 27.09.2022 nominava il sottoscritto Arch. Paolo Pavone, il quale prestava giuramento di rito in data 04.10.2022, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

In occasione del sopralluogo del 04/07/2023 come riportato nel verbale di accesso si è preso atto del decesso della signora XXXXXXXXXXXX, già usufruttuaria dell'immobile pignorato, tale nuova circostanza estende il pignoramento alla piena proprietà dell'appartamento.

In data 05.10.2023 il sottoscritto, in considerazione che l'immobile sottoposto a pignoramento, a sua volta, era pervenuto alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX con decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 02.11.22 nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 218/2010 promossa dalla Sicilcassa in danno della XXXXXXXXXXXXXXXXX e considerato che

la visione del suddetto fascicolo, limitatamente alle verifiche sulla regolarità edilizia urbanistica, precedentemente condotte sullo stesso bene, avrebbe consentito allo scrivente di ottimizzare i tempi di indagine, viste le criticità riscontrate nella istanza di concessione in sanatoria presentata per il bene in questione, depositava istanza alla temporanea visione del fascicolo relativamente alla procedura esecutiva n. 218/2010 R.G. Il G.Es. in data 09.10.2023 autorizzava quanto richiesto.

In data 20.10.2023 lo scrivente prendeva visione presso il Tribunale di Palermo del fascicolo relativo alla procedura esecutiva n. 218/2010 R.G. relativamente al lotto n.43. Durante la visione del fascicolo si prendeva atto delle problematiche di regolarità edilizia inerenti il piano terzo cantinato, destinato a parcheggio e per cui risulta presentata della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 27/02/1995 istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/84 del 10/02/1995 assunta al prot. n. 1831. Lo stesso piano cantinato è stato oggetto di lavori di adeguamento alle norme prevenzione incendi recentemente realizzati, per cui risulta istruita pratica n.° 59738 -SCIA presso il Comando provinciale dei VVF di Palermo.

In data 21/11/2023 inoltre prendeva visione presso il S.U.E. del Comune di Palermo della istanza di CILA presentata dal Condominio di via Del Bersagliere relativamente ai lavori eseguiti al piano 3 cantinato del fabbricato a Palermo in Via Del Bersagliere, identificato catastalmente dalla particella 1099 sub 41 .

In data 17 novembre 2023 si chiedeva al Comando provinciale dei VVF di

Palermo di poter visionare la pratica VV.F.n.59738 –SCIA relativa al 3° piano cantinato del fabbricato e in data 07/02/2024 acquisiva la documentazione richiesta.

In data 17/01/2024 infine si chiedeva accesso agli atti all'Ufficio Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo assunta dallo stesso al prot. n. 45817, per poter visionare l'istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/84 del 10/02/1995 assunta al prot. n. 1831 del 10/02/1995 presentata della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper il piano 3 cantinato dell'edificio sito a Palermo in via del Bersagliere n 75 .

Il Comune di Palermo ufficio SACE con nota prot. n. 148591 del 08/02/2024 comunicava l'impossibilità a far visionare il fascicolo poiché non reperibile.

In data 09/05/2024 il sottoscritto Esperto depositava la relazione di stima.

In data 18/02/2025 il G. Es. Dr.ssa Imperiale Valentina con dispositivo del 18/02/2025 richiamava lo scrivente, al fine di provvedere a rideterminare il valore del cespite senza il posto auto, bene pertinenziale, assegnando il termine di giorni 30 e rinviava l'udienza per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. all'11/06/2025.

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

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con **l’atto di prestazione con trasferimento di diritti del notaio Gabriella Lupo del 03.11.2019, Rep. n. 26119 Racc. n. 12061**, trascritto presso l’Ufficio territoriale di Palermo il 20/11/2019 ai nn.51917/40189, con il quale il sig. XXXXXXXXXXXX ha acquistato a titolo di *datio in solutum*, dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX il diritto di nuda proprietà dell’abitazione di tipo civile sita in Palermo, in via del Bersagliere n. 75, piano 5°, interno 14 e 15, scala A, composta da 5,5 vani, identificata al catasto fabbricati del Comune di Palermo al 31, particella 1099 sub. 21, (Cat. A/2, Classe 10) con pertinenziale porzione dell’area a parcheggio pari a mq 26,62 posta al piano 3° cantinato privo di autonomo identificativo catastale, con accesso dalla Via del Bersagliere n.79 ma non oggetto del presente pignoramento (*Cfr. Allegato n.1*)

Diritti reali dell’esecutato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXX.

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

Unità immobiliare urbana - *N.C.E.U.*

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Via Del Bersagliere n. 75 Scala A Interno 14 Piano 5°;
- Foglio:31
- Particella: 1099
- Sub. 21

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento. L'area di parcheggio, benché pertinenziale, posta al 3° piano cantinato è identificata al N.C.E.U. di Palermo al fg. 31 p.lla 1099 sub 41 e non risulta inserita nel pignoramento pertanto non sottoposta al vincolo esecutivo.

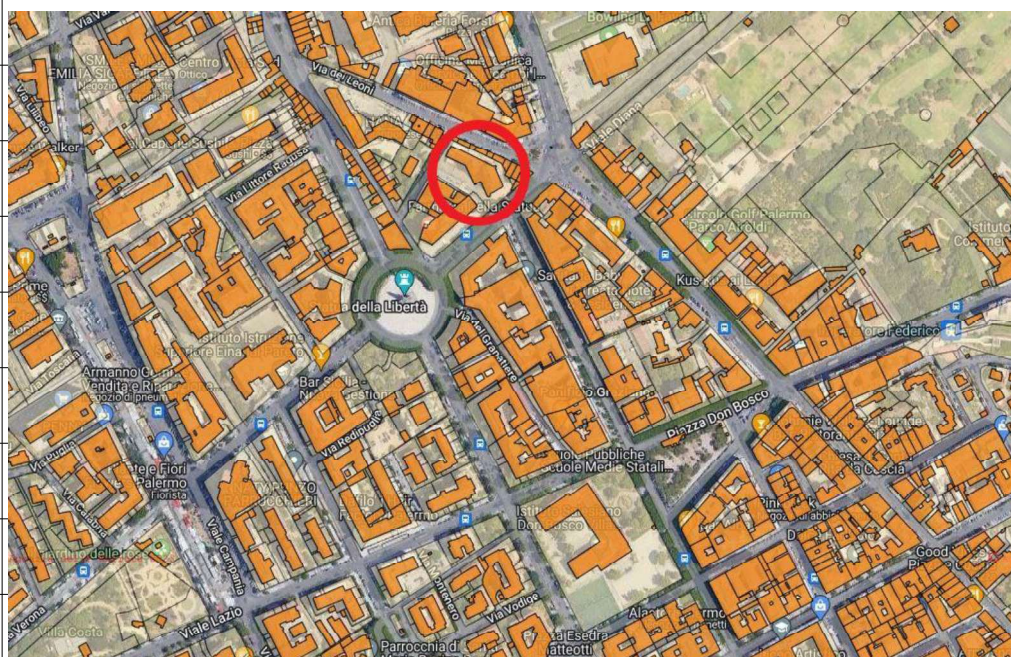
Durante le operazioni peritali, svolte in data 04/07/2023 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Laura Galasso, del Sig. — XXXXXX accompagnato dal suo procuratore costituito Avv. XXXXXX si prendeva atto di quanto dichiarato dal sig. XXXXXXXX che sosteneva di occupare l'appartamento e di averlo adibito a residenza principale, in seguito al decesso della sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Lo scrivente constatava inoltre che l'appartamento si trovava in buono stato di conservazione e che a prima vista non vi erano lavori urgenti di messa in sicurezza da effettuare sull'immobile pignorato che possano recare pericolo di danni a terzi; constatava inoltre che dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, risultava una lieve difformità irrilevante dal punto di vista urbanistico e che non intacca i parametri igienico sanitari né la consi-

stenza catastale, consistente nella demolizione di una piccola porzione di tramezzo a ridosso della porta di ingresso, che verrà più dettagliatamente trattate nei capitoli successivi, oltre a quanto di seguito si dirà in merito alla distanza con la particella limitrofa.

Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche tipologia del bene staggito, non si rilevano difformità sulla sagoma dello stabile come da allegato estratto dal web.. (Cfr. Allegato n.2).

Il lotto di terreno che comprende il complesso residenziale, corrisponde per geometria e consistenza alla particella distinta in catasto al foglio 31 n. 1099 del Comune di Palermo.





Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord - Est con vano scala condominiale e con appartamento dello stesso fabbricato identificato catastalmente Fg. 31 p.lla 1099 sub 20;
- Sud - Est con via del Bersagliere;
- Sud - Ovest con via dell'Artigliere;
- Nord - Ovest con area pertinenziale dello stabile confinante con via dei Leoni;

Sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla regolarizzare dell'intestazione della ditta in visura a seguito al decesso dell'usufruttuaria, con la presentazione della voltura, tramite il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, il

costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà pari ad un importo 400,00 € (Valore A) comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.

QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto unico:

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo in via del Bersagliere n. 75, piano 5, censita al Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1099, sub. 21

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo, all'interno della VII Circoscrizione comunale, quartiere Libertà, nella zona semi centrale dell'area metropolitana, precisamente in via del Bersagliere all'altezza del civico 75. (Cfr. Allegato n.4).

Il quartiere si sviluppa attorno a un asse principale, quello del Viale della Libertà, a ridosso del centro storico, ma la nuova grande espansione cittadina tende a far coincidere il nuovo centro cittadino proprio nei pressi del quartiere.

La zona sussiste su un'area sub-pianeggiante un tempo occupata da numerose ville nobiliari, nel 1891, in una zona denominata "Firriatu di Villafranca" di proprietà dell'omonimo principe, ebbe sede l'Esposizione Nazionale. Dell'evento rimangono ben poche tracce concrete mentre resta visibile l'impianto insediativo che questa determinò. Gli ideali razionali ottocenteschi spinsero

verso una struttura a maglia ortogonale con vie parallele fra di loro poste fra

gli assi principali costituiti dalla Via della Libertà e dalla Via Notarbartolo.

Dell'architettura passata, alcune anche pregevoli esempi di stile Liberty, che

un tempo ricadevano lungo queste strade rimangono oggi pochissimi esem-

plari, sostituiti da palazzetti plurifamiliari e alti edifici multipiano. Il com-

plesso residenziale in via Del Bersagliere, cui l'immobile appartiene, si svi-

luppa tra le vie Del Bersagliere, Dell'Artigliere, via Simone Valguarnera e via

dei Leoni. Si trova nei pressi di Piazza Vittorio Veneto, in un area dove si è

sviluppata prevalentemente una edilizia residenziale ben servita da attività

del terziario, da mezzi pubblici di trasporto e da servizi di interesse collettivo.

Piazza Vittorio Veneto è lo snodo di importanti arterie cittadine (via Libertà,

via Brigata Verona, via Croce Rossa, via Dell'Artigliere e via del Granatiere).

Attorno alla piazza e alle vie che vi confluiscono sono stati realizzati negli

anni molti edifici che vi ospitano banche, scuole, esercizi commerciali, uffici

pubblici, attività per lo svago e per la ristorazione. In zona vi sono il parco

della Favorita, impianti sportivi rilevanti e l'ospedale di Villa Sofia.

Il complesso residenziale è composto da n.2 corpi di fabbrica denominati "A"

e "B" e n.3 corpi di scala denominati "a", "b" e "c". I piani interrati risultano

tre, di cui due agibili e quello posto all'ultimo piano ad uso parcheggio.

L'edificio, di cui fa parte integrante l'immobile, realizzato nel 1992 è costituito

da dodici elevazioni fuori terra: piano terra, piano ammezzato e i piani dal

primo all'ottavo oltre ad attico e super attico. E' stato realizzato con struttura

portante in c.a. e solai latero-cemento, copertura piana con strato di imper-

meabilizzate. L'unità abitativa in oggetto fa parte della scala "a" nella quale

ciascun piano è servito da una unica scala con n.2 vani ascensore e da n.2 appartamenti L'appartamento oggetto del pignoramento si trova al quarto piano (quinto piano catastale) salendo la scala "a" di fronte e a destra ed è contraddistinta dagli interni nn.14 - 15.

L'unità immobiliare, alla data di sopralluogo risulta essere composta da ingresso, disimpegno, cucina con annesso balcone prospiciente la via del Bersagliere, doppio servizio igienico, di cui uno con balcone prospiciente via dell'Artigliere, soggiorno con balcone prospiciente su via Dei Leoni, due vani adibiti a camere da letto, di cui uno dotato di balcone via Dei Leoni, il tutto avente altezza interna di ml. 2,84.

L'immobile, oggetto della presente, **alla data di sopralluogo**, avrebbe superficie commerciale di circa mq 150,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

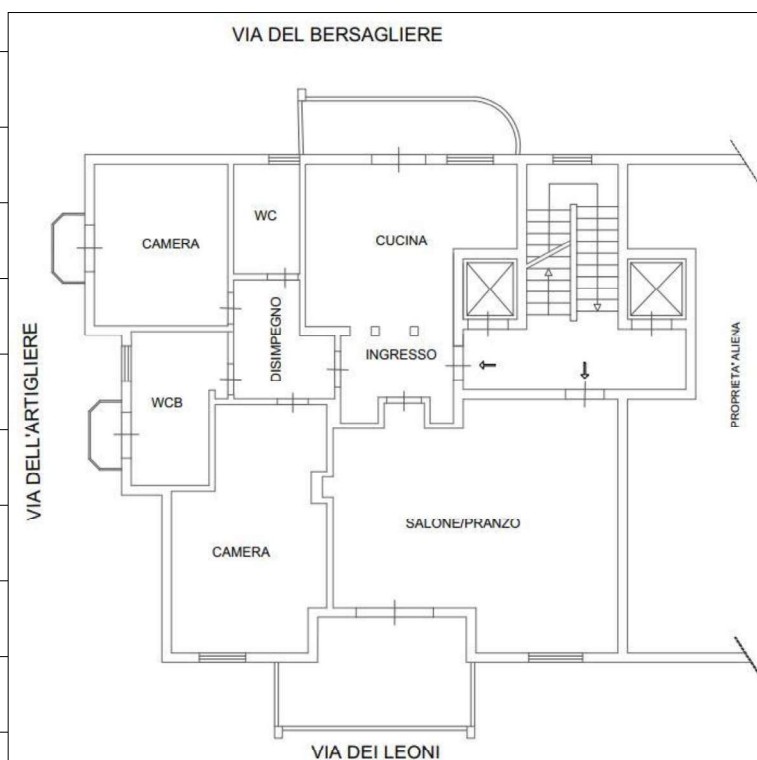
- Superficie coperta residuale di circa mq 143,20;
- Circa mq 6,92 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi valutati con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – superficie effettiva balconi pari a mq 23,05.

Risulta doveroso procedere al calcolo della superficie virtuale tenendo conto delle sentenze emesse (demolizione di parte del Balcone), rimandando al paragrafo della conformità urbanistica per le considerazioni del caso, **per cui la superficie commerciale dell'appartamento sarà 148,00** calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

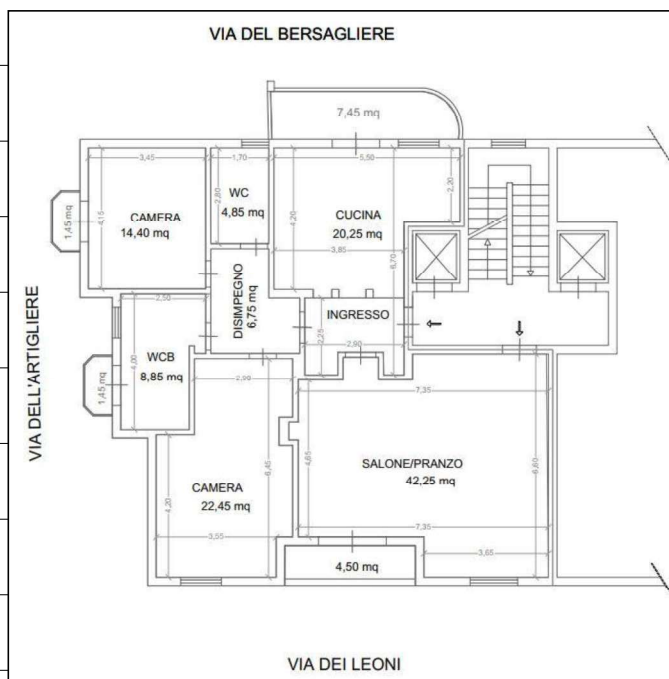
- Superficie coperta residuale di circa mq 143,20;
- Circa mq 4,45 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei

balconi valutati con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a

mq 25,00 – superficie effettiva balconi pari a mq 14,82



Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 03)



Planimetria post intervento di regolarizzazione (Cfr. allegato n. 03)

Report Fotografico - Esterni (Cfr. allegato n. 04)



Vista su via dei Leoni



Vista su via dell'Artigliere



Vista da via del Bersagliere angolo via Simone Valguarnera



Cancello di ingresso condominiale al civico n 75 di via del Bersagliere

Report Fotografico – Interni (Cfr. allegato n. 05)



Ingresso disimpegno



Zona Living



Cucina



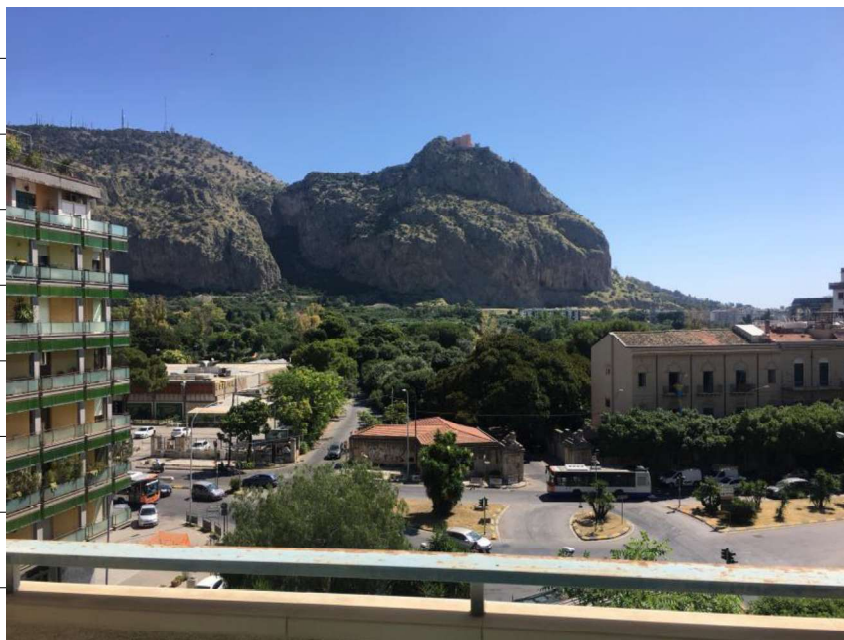
w.c. doccia



w.c. bagno



Camera da letto



Vista dal balcone del soggiorno su via Leoni

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

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano rifiniti con intonaco tipo plastico;
- **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti, in gran parte riquadrati con controsoffitti in gesso, risultano definite con intonaco del tipo civile in gran parte rivestite con carta da parati; i pavimenti in gran parte sono del tipo alla veneziana con decori ad eccezione della cucina e dei bagni che presentano pavimentazione a piastrelle;
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente; non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale.
- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di climatizzazione:** presente canalizzazione a soffitto e griglie di mandata e ripresa dell'aria nelle singole stanze;
- **Impianto di alimentazione del gas** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità; l'abitazione è allacciata alla rete di distribuzione del gas cittadino;;
- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:**

Non è presente l'impianto di riscaldamento; l'appartamento è dotato di cal-

daia per la produzione di ACS.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione, ma bisognevoli di manutenzione e verifica.

Report Fotografico impianti tecnologici:



Pertinenze e servitù: ///////////////

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

Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta presente **l'attestato di prestazione energetica**. L'immobile risulta in classe energetica G 196,0110 KWh/mq anno(Cfr. Allegato n. 5).

Foglio 31, particella 1099, subalterno 21 - A/2 Abitazioni di tipo civile

- Costituzione del 10/06/1993 in atti dal 10/10/1997;
- Classamento del 13/10/1997;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/10/1997, prot. n. 000064495.

[illegible]

Pag. 25 a 58

(13/10/1997) e lo stato dei luoghi, l'unità immobiliare presenta una lieve difformità che non rileva ai fini della consistenza, relazionata nei successivi paragrafi.

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

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo in via del Bersagliere n. 75, piano 5, censita al Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1099, sub. 21 , confina a Nord-Est con vano scala condominiale e con appartamento dello stesso fabbricato identificato catastalmente al foglio 31 particella 1099 sub 20, a Sud-Est con via del Bersagliere, Sud-Ovest con via dell'Artigliere, infine a Nord-Ovest con area pertinenziale dello stabile confinante con via dei Leoni e con particelle nn. 95 e 286 del foglio 31 del N.C.E.U. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e alla pianta allegata alla istanza di sanatoria a meno di una lieve difformità non rilevante ai fini della consistenza urbanistica e catastale.

L'edificio risulta edificato con **Concessione Edilizia n.120 del 03/03/1990** rilasciata dal Comune di Palermo (*Cfr. Allegato n.6*), successivamente annullata con **Ordinanza Sindacale n. 3810/S del 30/10/1993** cui fece seguito ingiunzione a demolire n.4336 del 24/12/1993. Mentre per quanto attiene

l'appartamento oggetto di procedura, risulta presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 assunta al prot. n. 4624 in data 27/02/1995 attualmente non esitata. (*Cfr. Allegato n.7*)

Risulta presentata istanza dalla XXXXXXXXXXXX ai sensi dell'art. 13 della L.

47/84 del 10/02/1995 assunta al prot. n. 1831 del 10/02/1995 per il piano

3 cantinato dell'edificio sito a Palermo in via del Bersagliere n 75 .

**Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il
pro-filo edilizio/urbanistico e dovrà essere oggetto di parziale messa in
pristino.**

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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

*Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo in
via del Bersagliere n. 75, piano 5, censita al Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla
1099, sub. 21 .*

L'unità è pervenuta alla parte eseguita in forza dell'atto di prestazione con
trasferimento di diritti in notar Gabriella Lupo del 3.11.2019, Rep.
26119/12061, con il quale il sig.XXXXXXXX ha acquistato a titolo di datio in
solutum, dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX il diritto di nuda proprietà dell'abitazione
del bene in questione.

Al dante causa, la sig.ra XXXXXXXXXXXX l'unità immobiliare (denominato lotto
n.43 nella precedente procedura) è pervenuta con Decreto di Trasferimento n.
592/18 emesso dal Tribunale di Palermo del 2/11/2018, depositato il
22.11.2018 nell'ambito della procedura n. 218/2010 promossa dalla Sicilcas-
sa in danno della XXXXXXXXXXXXXXXX **A seguito del decesso
dell'usufruttuaria avvenuto il 20/02/2023 oggi l'esecutato ha acquisito
la piena proprietà dell'immobile.**

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

Dalla documentazione estrapolata dal Sue - Sportello Unico per l'Edilizia - del Comune di Palermo, risulta che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato dalla società XXXXXXXXXXXX in forza della Concessione edilizia n.120 del 03/03/1990 rilasciata dal Comune di Palermo, con la quale veniva autorizzata la realizzazione di un edificio, variamente articolato composto di 2 piani cantinati, piano terra e ammezzato, destinato ad uno degli usi agibili consentiti dall'art.9 delle N.d.A., cinque piani tipo, sesto, settimo ed ottavo piano parzialmente e progressivamente rientranti destinati a civile abitazione ricadente in un lotto di terreno sito tra la via dell'Artigliere e la via Leoni. **Il secondo piano scantinato** è stato vincolato a parcheggio ai sensi dell'art. 40 L.R. 19 del 31/03/1972 e dell'art.2 L.122 del 24/05/1989. L'atto di vincolo a parcheggio è stato rogato dal Notaio Pizzuto il 02/02/1990 ai nn. 5175/4245.

In data 18/01/1992 la società XXXXXXXXXXXX presentava progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione di un ulteriore piano scantinato, da destinare a parcheggio e per il cambio di destinazione d'uso del 2° piano cantinato da garage a locali agibili.

La Commissione edilizia in data 30/11/1992 dava parere contrario al progetto di variante, conseguentemente, con provvedimento del 22/12/1992 si procedeva a denegare sia il progetto di variante, che l'autorizzazione ad edificare.

Ad opere ultimate con Ordinanza Sindacale n. 3810/S del 30/10/1993 veniva emesso il provvedimento di annullamento della Concessione edilizia n.120 del 03/03/1990 e successivamente **ingiunzione a demolire n.4336 del 24/12/1993**, in quanto essendo la XXXXXX soltanto comproprietaria della particella 95 sub 1 e particella 286 del foglio 31/A, non risultavano più verificati i distacchi di cui all'art. 57 delle N.d.A. degli immobili della scala "A" dalla stessa particella 95. Successivamente la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX chiedeva il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L.47/85 per la realizzazione di n. 3 piani cantinati di cui i primi 2 destinati ad essere agibili ed il terzo con destinazione a parcheggio, istanza del 10/02/1995 assunta al prot n.1831.

Per l'appartamento oggetto della presente relazione il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.q. di rappresentante legale della XXXXXXXXXXXXXXXXXX ha presentato in data 27/02/1995 istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 assunta al prot. n. 4624 (pratica n.14) (Cfr. Allegato n.7) nell'interesse del sig. XXXXXXXXX quale promissario acquirente, allegando versamento di L. 4.000.000. Nella istanza il legale rappresentate dichiarava che poiché la tipologia di abuso consisteva nell'averlo realizzato parte in conformità parte in difformità dello strumento urbanistico edilizio vigente al momento dell'inizio dei lavori la sanatoria è stata richiesta sia in tipologia "1" e parte in tipologia "3" (conforme allo strumento urbanistico).

La superficie complessiva da sanare con tipologia "1" risultava di mq 4,46; quella da sanare con tipologia "3" di complessivi mq 137,94.

La cubatura complessiva oggetto di sanatoria risultava di metri cubi 416,00.

L'auto oblazione veniva ipotizzata in :

- mq 4,46 x L. 162.000 = L. 722.520 (tipo 1)
- mq 137,94 x L. 90.000 = L. 12.414.600 (tipo 3)

dalla documentazione in atti risulta versata la somma di L. 4.000.000 in data 15/12/94 tramite bollettino postale.

Si riportava nella istanza, inoltre, che gli oneri concessori erano stati già determinati in sede di rilascio della concessione edilizia n.120/90 nella misura di Lire 265.211.294 relative al contributo degli oneri di urbanizzazione, Lire 26.242.712 relative all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione per l'anno 1989, Lire 100.844.050 relative all'onere sul costo di costruzione, Lire 533.600 relative all'integrazione del costo di costruzione.

Anche per le altre u.i. in elevazione la Società presentava per ciascuna istanza di concessione in sanatoria in data 24/02/1995 e in data 27/02/1995.

Il T.A.R. con sentenza n.44/95 accoglieva il ricorso della Società annullando i provvedimenti impugnati. In data 17/10/1996 il Consiglio di Giustizia Amministrativa, su ricorso proposto dal Comune di Palermo, con Decisione n.98/97 annullava la pronuncia del T.A.R. **confermando l'efficacia e la validità dell'ordinanza di annullamento della concessione edilizia n.120/90 e l'ordinanza di demolizione delle opere realizzate.**

La presentazione delle summenzionate istanze di condono aveva sospeso l'esecuzione delle ordinanze di demolizione fino alla definizione dei procedimenti di condono.

In data 19/11/1997 con prot. n. 20640 la Società ad integrazione della pratica di sanatoria n 4624 del 27/02/1995, facendo seguito alla richiesta del

Comune di Palermo prot. 6130 del 25/09/1997, al fine di proseguire l'iter

istruttorio, presentava la seguente documentazione: (Cfr. Allegato n.7)

- Attestazione di pagamento della 1^ rata di L. 2.285.000 dell'oblazione;
- Attestazione di pagamento della 2, 3 e 4^ rata di L. 7.899.000 dell'oblazione con gli interessi maturati;
- Fotocopia dei titoli di proprietà e note di trascrizione;
- Certificato e planimetrie catastali;
- Perizia giurata;
- Relazione tecnica descrittiva dell'ing. XXXXXXXX sulla natura, consistenza e destinazione dell'immobile con descrizione del sistema di approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue con allegata tabella dati metrici;
- Elaborato grafico;
- Certificato idoneità sismica depositato con prot. n. 5468/96 al Genio Civile redatto dall'ing. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Con nota del 13.07.1999 prot. n. 9429 il Comune di Palermo invitava l'Amministratore Giudiziario della XXXX in seguito alla verifica dell'oblazione versata e autodeterminata (L.14.184.000) per l'immobile identificato alla particella 1099 sub 21 a versare a conguaglio la somma di L.71.115.090 pari a 36.727,88 €, di cui L.69.823.620 di oblazione, oltre L.3.811 pari a 1,97 € di interessi per ogni giorno di ritardo a far data dal 31/07/1999, ammonendo che in caso di mancato versamento l'Ufficio avrebbe proceduto al diniego della concessione edilizia in sanatoria.

Nella nota del prot. n. 9429/99, il Comune chiariva di aver applicato gli im-

porti corrispondenti alla tipologia 1 della tabella allegata alla L. 47/85 e al periodo compreso tra il 16/03/85 e il 13/12/1993 di cui all'art. 39 comma 3 della L. 724/94 con le maggiorazioni in relazione alle superfici previste dalla L. 47/85 art.34 comma 2 e L. 724/94 art. 39; nel caso specifico il coeff. correttivo dell'oblazione è stato triplicato, essendo le superfici complessive da condonare maggiori di 1.200 mq. (Cfr. Allegato n.8)

Nel calcolo delle superfici l'Ufficio ha inoltre tenuto conto dei 2 androni di ingresso (scala A, B e C) ripartendo le superfici alle unità immobiliari servite dalle rispettive scale.

Con disposizione di servizio n. 45 del 27.09.1999, notificata il 30/09/1999, il Dirigente Coordinatore della Ripartizione Edilizia Privata disponeva la sospensione di tutti i procedimenti relativi alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi dell' articolo 39 della L. 724/ 94 fino alla emissione della sentenza definitiva. (Cfr. Allegato n.9) Detto provvedimento è stato notificato al sig. XXXXXXXX in data 20.10.99. Contro il provvedimento della Ripartizione Edilizia Privata con il quale veniva determinata d'ufficio una maggiore oblazione dovuta, la sig.ra _____ presentava ricorso al T.A.R..

Con ordinanza n.1842/99 del 19/11/1999, il T.A.R. respingeva la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato.

In relazione alla violazione dei distacchi tra i fabbricati, denunciata da terzi, il **Tribunale di Palermo Seconda Sezione Civile, con Sentenza n. 10204/02 del 29.10.2002**, condannava la Società ad arretrare l'edificio di m 8,06 per il piano terra e di metri 5,81 per i piani superiori rispetto alla linea

di confine con la particella 95. (Cfr. Allegato n.10)

Il Contenzioso Civile era stato promosso da parte della sig.ra XXXXXXXXX con atto di citazione del 05.06.1998, quest'ultima proprietaria dei fabbricati limitrofi, censiti al N.C.E.U. con il foglio di mappa 31 p.lle 95, 97 e 286 contro la XXXXXXXXX per violazione delle distanze legali.

Successivamente la **Corte di Appello di Palermo Seconda Sezione Civile** pronunciava la **Sentenza n. 1030/2010** del 21.10.2010, (Causa Civile n.498/2003 R.G. Cont. Civ. delle Corti di Appello di Palermo riunita alla causa civile n.583/2003) in parziale riforma della sentenza di primo grado, **riduceva a m 2,22 la misura dell'arretramento** (Cfr. Allegato n.11) **Tale arretramento** da calcolare dalla linea di confine del prospetto di piano terra dell'edificio, **si riferisce alla porzione di fabbricato servito dalla scala "A" ed interessa anche l'immobile oggetto del presente pignoramento** . Nello specifico nella summenzionata sentenza si riportava che *"riduce a ml. 2,22 (da calcolare dalla linea di confine del prospetto di piano terra dell'edificio XXXXX, indicata come <<la retta "b" >> nel grafico n.19 allegato alla relazione del CTU XXXXXXXXX la misura dell' arretramento di cui è condannata la XXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.". (Cfr. Allegato n.14)*

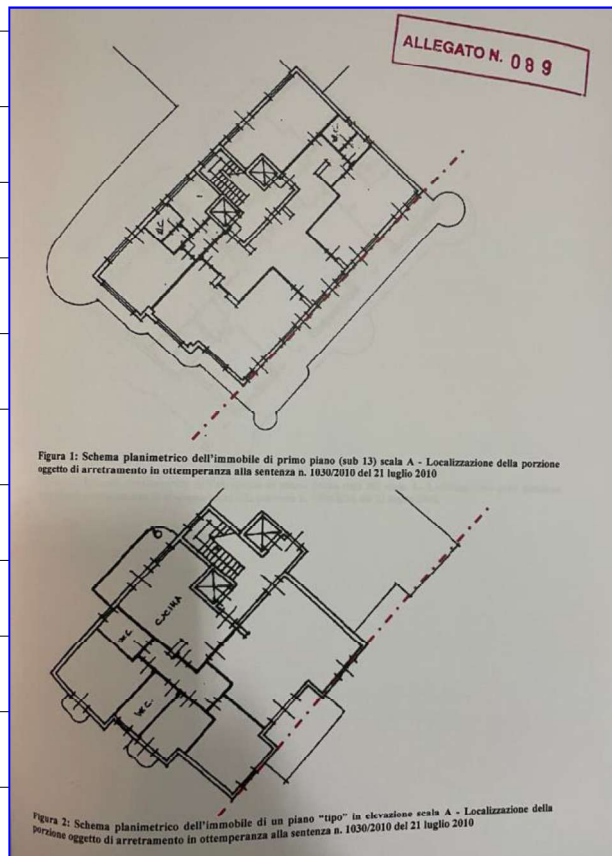
In conclusione la **Corte Suprema di Cassazione Seconda Sezione Civile** si pronunciava con la **Sentenza n. 13437/16** emessa il 17.12.2015, depositata in data 30.06.2016, nella quale **ha respinto il ricorso presentato XXXXXXXXX In amministrazione giudiziaria confermando la sentenza della Corte di Appello di Palermo Seconda Sezione Civile** (Cfr. Allegato n.12)

L'arretramento di ml 2,22 interessa una porzione degli immobili prospicienti la via dei Leoni, in particolare balconi e terrazze in aggetto rispetto al filo del fabbricato a servizio degli appartamenti con accesso dalla scala "A". Tale arretramento dell'edificio XXXXX è stato rappresentato negli allegati n.88 e n.89 alla consulenza tecnica "sugli accertamenti disposti con il provvedimento del 17-18 novembre 2025 – stesura definitiva a seguito delle osservazioni delle parti" redatta XXXXXXXXX

nella procedura esecutiva n.218/2010 depositata in cancelleria il 14/02/2017. (Cfr. Allegato n.13-n.14)

L'ottemperanza alla demolizione presuppone la demolizione di porzione dei piani in elevazione il cui costo è da ripartire in 17 U.I. che costituiscono la scala "A".

Ad oggi l'istanza di sanatoria



prot. N. 4624 del 27/02/1995 presentata ai sensi della L.N. n. 724/94, non risulta ancora definita pertanto l'immobile a **tutt'oggi è sprovvisto di titolo abilitativo edilizio in sanatoria.**

Al fine di regolarizzare l'immobile, di seguito viene elencato l'iter amministrativo e le opere necessarie a riportare il bene conforme alle direttive del P.R.G. del Comune di Palermo: preliminarmente si dovrà procedere all'esecuzione

dell' arretramento di m 2,22 di cui alla sentenza della Corte di Appello n.1030/2010, confermata dalla Corte di Cassazione con sentenza n.13437/2016 già descritta precedentemente; in seguito a tale arretramento, che comporterebbe la parziale demolizione del balcone su via dei Leoni per una superficie di mq 8,23, la superficie commerciale dell'appartamento sarà di mq 147,64 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta residuale di circa mq 143,20;
- Circa mq 4,44 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi rispettivamente estesi mq 7,45+ mq 4,47 + mq 1,45 + mq 1,45 valutati con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – superficie effettiva balconi pari a mq 14,82. (Cfr. Allegato n.3- Tav.3)

Successivamente si potrà procedere integrando la documentazione a corredo del condono edilizio con la stesura della perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2016 - Art. 28. Perizia giurata per le procedure di condono edilizio 1. I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, possono depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 1994, n. 724 e dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. 2. Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura

minima del 5 per cento delle perizie presentate. 3. **Trascorso il termine di 90 giorni dalla**

data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale

viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abitativo.

Nell'ambito della perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 28 della L.R.

16/2016 redatta dal Tecnico incaricato viene verificato quanto versato a tito-

lo di oblazione e di oneri concessori, ed eventualmente si redige il calcolo a

conguaglio di eventuali ulteriori oneri dovuti, fermo restando che

l'amministrazione comunale potrebbe richiedere ulteriori somme a conguaglio

ed interessi di quanto determinato; vista la specificità del caso in esame, in

maniera precauzionale si procede al riconteggio totale degli oneri concessori

riportati di seguito:

Comune: Palermo;

Abitanti: oltre i 100.000;

Calcolo **superficie da condonare** pari a:

$$\text{Sup.} = \text{mq } 143,20 + [(\text{mq } 7,45 + \text{mq } 4,47 + \text{mq } 1,45 + \text{mq } 1,45) \times 0,60] =$$

133,89 mq

Misura degli oneri di urbanizzazione (ex L. 724/1994):

$$143,20 \text{ mq} \times 3,10 \text{ ml} \times 13,86 \text{ €/mc (costo riferito al 2003)} = 6.152,73 \text{ €}$$

Totale oneri di urbanizzazione = € 6.152,73

Contr. costo di costruzione (ex L. 724/1994): 162,43 €/mq

Tab.1- Incremento per sup. utile abitabile pari al 15%

Tab.2 - Sup per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

$$(\text{Snr}/\text{Su}) \times 100 = (14,82/139,82) \times 100 = 11,06 < 100$$

Tab.3 – Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

si applica il 0%

Sup residenziale e accessori:

$$125,00 \text{ (s.u.)} + (14,82 \times 0,60) = 125,00 + 8,89 = \text{mq } 133,89$$

Tab.3 – Incremento per particolari caratteristiche

n. 1 caratteristiche - percentuale d'incremento 10 %

Costo di costruzione unitario

C.C. pari ad € 162,43 (costo riferito al 2003)

con incremento del 25% (Tab. 1 + Tab. 3) = 203,04 €

Costo Costruzione unità immobiliare

$$\text{mq } 133,89 \times 203,04 \text{ €} = 27.185,03 \text{ €}$$

Contributo costo costruzione su Tab. Ministeriale ridotto al 10%

$$27.185,03 \text{ €} \times 10\% = \mathbf{2.718,50 \text{ €}}$$

Tipologia di abuso (1)	Oneri urba-	Costo di co-	TOTALE
<i>Opere realizzate in assen-</i>	<i>nizzazione</i>	<i>struzione</i>	<i>ONERI</i>
<i>za o difformità del titolo</i>			
<i>abilitativo edilizio non</i>			
<i>conformi alle norme urba-</i>	6.152,73 €	2.718,50 €	8.871,23 €
<i>nistiche e alle prescrizioni</i>			
<i>egli strumenti urbanistici.</i>			

si fa rilevare che l'importo calcolato è al lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati dall'U.T.C. pertanto si procede in via precauzionale ad un aumento del 50% di quanto stimano ottenendo un valore pari a

€ 8.871,23 € x 50% = 13.306,85 €

Per quanto riguarda **il conguaglio dell’oblazione** richiesto dal Comune di Palermo con nota del 13.07.99 prot. n. 9429 e determinata , al netto dei versamenti già effettuati, nella misura di L. 71.115.090 (**€ 36.727,88**) (di cui L.69.823.620 di oblazione) oltre L.3.811 (**€ 1,97**) di interessi per ogni giorno di ritardo a far data dal 13.07.1999, deve essere aggiornato fino all’attualità. (30/04/2024), in considerazione del periodo intercorso tra il 13.07.1999 e il 30.04.2024 ovvero 9058 giorni il conguaglio dell’oblazione comprensivo di interessi aggiornato all’attualità è determinato nel seguente modo:

36.727,88 € + (1,97 € x 9058) =

36.727,88 € + 17.844,26 € = 54.572,14 €

Nella tabella seguente il sottoscritto ha indicato, per l’immobile oggetto di domanda di condono, l’importo da detrarre al valore dell’immobile, relativi agli oneri ancora da corrispondere:

Saldo Oblazione	54.572,14 €
Oneri Concessori	13.306,85 €
TOTALE per ulteriori interessi maturandi per le tempistiche della	70.000,00 €
vendita forzata in c.t.	

Successivamente a conclusione dell’iter tecnico-amministrativo si potrà presentare una volta completate anche le certificazioni ed autorizzazioni necessarie relative all’intero stabile la SCA Segnalazione Certificata di Agibilità ai

sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.2016 art. 24

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del

d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R.

n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241). Trascorso il termine di 30

giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso

provvedimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquista

efficacia di titolo abitativo.

Orbene risulta rilevante procedere alla stesura del computo metrico estimati-

vo relativo alla demolizione del balcone facente parte dell'immobile oggetto

della presente, così come previsto dalla sentenza, che coinvolge l'intero fab-

bricato; l'attiva svolta, come detto, riguarda il bene oggetto di pignoramento,

ma la demolizione delle difformità deve avvenire contestualmente a quelle che

attengono all'intero complesso edilizio.

In ottemperanza dell'incarico affidato allo scrivente, si è proceduto alla quan-

tificazione dei costi di demolizione dell'immobile mediante la redazione di un

computo metrico estimativo ricavato analiticamente redatto facendo riferi-

mento a:

- Prezziario regionale per le opere pubbliche nella Regione Siciliana Decre-
to dell' Ass. delle infrastrutture e della Mobilità 17.01.2024;
- Opportune analisi prezzi con riferimento ai costi del materiale elementa-
re nella provincia di Palermo in vigore dal 2° semestre 2022;
- “Analisi dei Prezzi per ristrutturazioni, Recupero e restauri” Editto dalla
GRAFILL e redatto dall'ufficio del centro storico del Comune di Palermo.
- “Analisi dei prezzi aggiornata alla decisione del Consiglio di Stato n. 7/90

del 10/01/1990” Volume edito dalla Casa Editrice Flaccovio.

Per le lavorazioni elencate nel computo metrico estimativo, si è stimato un valore pari ad 9.364,18 €. (Cfr. allegato n. 08)

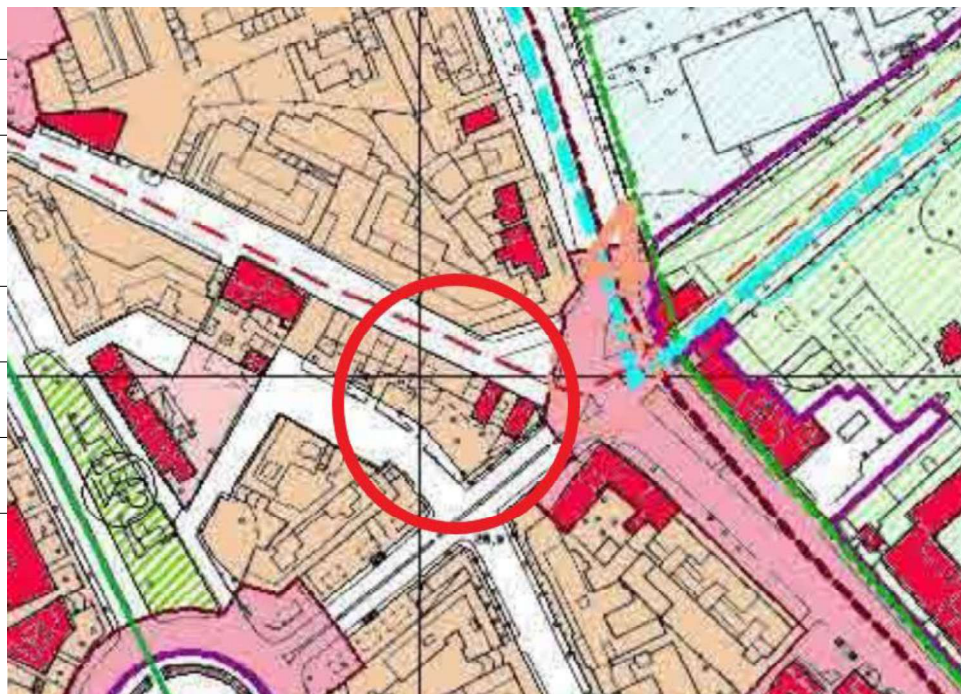
Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica di condono edilizio si dovrà procedere alla redazione di una Perizia Giurata con relativa integrazione dei documenti necessari così come predisposto dalla normativa vigente e successivamente alla presentazione della S.C.A., per tali prestazioni si stima un importo a pari ad 10.000,00 € per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA da decurtare al valore dell'immobile – Il costo totale per la definizione della pratica di condono edilizio ammonta a complessivamente **89.364,18 € (Valore B)**

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Nello strumento urbanistico vigente: "Variante Generale al P.R.G. della Città di Palermo", approvato con D.Dir.n.558/D.R.U. del 29.07.02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S. n.41 del 30.08.2002, di rettifica del D.Dir.n.124/D.R.U. del 13/03/02, pubblicato sulla G.U.R.S. n.13 del 22.03.02, dei cui elaborati adeguati il Consiglio ha preso atto con delibera n.7 del 21/04/04, l'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare in esame, è individuato come:

Zona Territoriale Omogenea **B3 “Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq.”** - nelle zone b3 sono ammessi ; gli interventi di cui all'art. 7, comma 1. ovvero gli interventi di “manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali

esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade." Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", è consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico. La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza. 3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), e 8) dell'art. 5. Sono ammesse le destinazioni commerciali all'ingrosso. 4. Nei lotti liberi ricadenti in B2e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub d) ed e) o in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada. 5. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.



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

Stato di possesso: Allo stato attuale l'immobile è detenuto dal sig.XXXXXX

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

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile *de quo* vincoli storico-artistici; è stato riscontrato il regolamento condominiale ma non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

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

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

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente non risultano pesi od oneri di altro tipo, fatte salve le pronunce sopra riportate per la distanza dai confini.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione

dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per quanto riguarda il Condominio di Via del Bersagliere n.75/77 lo scrivente ha acquisto informazioni dal precedente Amministratore XXXXXXXX (Cfr. allegato n.18) in carica fino a Febbraio 2024 e successivamente dall'attuale Amministratore pro-tempore XXXXXXXX (Cfr. allegato n.19).

Dal prospetto delle spese condominiali ricevuto con pec del 13/11/2023 (cfr. allegato n.18) dall'amministrazione del Condominio di Via del Bersagliere n.75/77, nella persona dell' Amministratore pro-tempore XXXXXXXX incaricato dallo stesso Amministratore del recupero anche forzoso delle morosità , si è potuto appurare che:

- l'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) varia mensilmente, in base al consuntivo mensile, dalla media delle ultime quote riportate nell'estratto conto risulta pari a circa € 112,00;
- L'esecutato dall'estratto conto del 01/08/2023 risulta debitore dal 30/04/2018 al 01/08/2023 della somma complessiva pari a € **22.872,03** per quote condominiali non pagate, sia ordinarie che straordinarie. (vedi allegato n 18)
- L'Avv.XXXXXXXX, per conto del Condominio di Via del Bersagliere n.75/77 con raccomandata A.R. del 26/06/2023 ha richiesto il pagamento delle somme non pagate entro 7 gg. dalla ricezione della stessa;
- Risulta trasmesso allo scrivente nuovo prospetto morosità relative all'esecutato trasmesso a mezzo mail in data 28/03/2024 redatto

dall'attuale Amministratore ; (vedi allegato n 19)

- Risulta depositato atto di intervento del 12.02.2024 con relativo titolo esecutivo nell'interesse del Condominio di via del Bersagliere n. 75/77 per un importo pari a **€ 23.977,92** oltre interessi e spese successive in seguito a decreto ingiuntivo n.298/2024 emesso dal Tribunale Civile di Palermo R.G. N.11164/2023 e notificato all'esecutato il 02/02/2024 nel quale si ingiungeva al sig. XXXXXXX il pagamento di **€ 22.872,03 a titolo di capitale oltre interessi e spese.**
- Per quanto riguarda le quote ordinarie non ingiunte e maturate da settembre 2023 fino a marzo 2024 ammontano complessivamente a circa 1.230,00 incluso le spese pari a € 219,12, dovute XXXXX per il recupero crediti XXXXXX, come da verbale del 18/03/2024;
- le spese condominiali sia ordinarie che straordinarie, desunte dall'estratto conto, scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di redazione dell'elaborato peritale (a partire da marzo 2022) risultano pari ad 5.917,08 € di cui € 4.918,08 già conteggiate con decreto ingiuntivo n.298/2024;
- è presente una istanza di mediazione del proprietario dell'unità sita in via del Bersagliere n 75 scala A, piano scantinato, int. 30-31 per richiesta risarcimento danni a causa di infiltrazioni dal solaio di copertura condominiale (proprietà XXXXXX) per un importo pari a €81.658,35 come si evince dal verbale di assemblea condominiale del 29/12/2023;
- è presente una istanza di mediazione del proprietario dell'unità sita in

via del Bersagliere n 75 scala C, piano 7-8, (proprietà XXXXXXXX) per

richiesta risarcimento danni a causa di infiltrazioni dal lastrico solare

condominiale per un importo pari a € 61.313,02 come si evince dal

verbale di assemblea condominiale del 29/12/2023;

- Le summenzionate n.2 mediazioni per lavori di manutenzione straordinaria richiesti da due diversi condomini dello stabile sommano per un totale di € 143.000 circa, in considerazione del fatto che l'appartamento del Sig, XXXXXXXXXXXX è pari a millesimi 18,84 si presuppone un carico a debito per l'individuato appartamento, pari ad € 2.700,00;

- A tutt'oggi è in corso il Contenzioso Civile promosso da parte delle sig.re XXXXXXXX, eredi della sig.ra XXXXXXXX, difese dall'avv. XXXXX, iniziato con atto di citazione del 05.06.1998 per violazione delle distanze legali, per l'ottenimento dell'esecuzione della sentenza della C.d.A. confermata dalla Corte di Cassazione; (vedi allegato n 20)

- Ad oggi l'Amministrazione del Condominio è in attesa di incaricare un tecnico per la richiesta di parere dei Vigili del Fuoco in quanto lo stabile risulta sprovvisto di impianto antincendio;

- Risulta conferito incarico all'ing. XXXXXXXX per l'assegnazione dei posti auto ai condomini aventi diritto;

Visto quanto sopra, si ritiene di dover considerare una somma pari ad € 4.000,00 € circa (**Valore D**) in maniera cautelativa da detrarre al valore del bene staggito.

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

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

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2023**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato

svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni di tipo civile**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 1.400,00/mq** ad un massimo di **€ 1.950,00/mq** (cfr. allegato n. 08).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

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

in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona semicen-

trale Sciuti Notarbartolo Villabianca De Gasperi Giotto Nebrodi Galilei per

abitazioni di prima fascia riporta un valore minimo di 1.429,00 €/mq - un

valore massimo di 1.990,00 €/mq – valore medio 1.709,00 €/mq - (cfr. al-

legato n. 09);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario medio in **1.970,00 €**

Superficie commerciale lorda di mq = 148,00

Si ottiene : mq 148,00 x 1.970,00 € = € 291.560,00 (Valore E)

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

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti¹:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (età 41- 60 anni - stato ottimo - edificio signorile): 0,75;

- Coeff. di livello del piano con edifici con ascensore (piano 5): 1,00;

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

- per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale pari ad un importo di 400,00 € (**Valore A**);

- per la definizione della pratica di regolarizzazione urbanistica **89.364,18 € (Valore B)**;

- Gli oneri condominiali, pari ad un importo di circa 4.000,00 € (**Valore D**);

resta così determinato:

¹ Cfr. Come si stima il valore degli immobili – La Valutazione degli Immobili – Tecnici 24 Il Sole 24Ore”

$$€ 291.560,00 \times 0,75 \times 1,00 - 400,00 € - 89.364,18 € - 4.000,00 € = 124.905,82 €$$

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 10% sul valore rilevato da agenzia
https://www.casa.it/immobili/47567446/	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	180,00	€ 479.000,00	€ 2.661,11	€ 2.395,00
https://www.casa.it/immobili/47806043/	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	180,00	€ 350.000,00	€ 1.944,44	€ 1.750,00
https://www.immobiliare.it/annunci/105993759/	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	150,00	€ 340.000,00	€ 2.266,67	€ 2.040,00
VALORE UNITATARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€	2.061,11	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 2.290,74 € 2.061,67
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			€	2.290,74				
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€	1.944,44				
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO								
Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2023.								
Fascia: Semicentrale								
Zona: SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI								
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili			Destinazione: Residenziale					
		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)				
Tipologia	Stato conservativo	MIN	MAX					
Residenziale	Normale	1.400,00€/mq	1.950,00€/mq	L				
Borsino Immobiliare								
Residenziale	Valore minimo	Valore medio	valore massimo	Quotazioni e Rendimenti 2023				
	1.429,00 €/mq	1.709,00 €/mq	1.990,00 €/mq					
* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio								

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari ad € 2.290,74 applicando uno sconto contrattazione **10%**

Valore €/mq x Aliquota di riduzione=

€ 2.290,74 - 10% = € 2.061,67

Interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coef. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 31 Particella 1099 Sub. 21 - Appartamento	5	143,20 mq.	1,00	143,20 mq.	2.061,67 €/mq.	€ 295.230,67	€ 2.061,67
Foglio 31 Particella 1099 Sub. 21 - Balcone - fino a mq 25,00	5	14,82 mq.	0,30	4,45 mq.	2.061,67 €/mq.	€ 9.166,17	€ 618,50
		158,02 mq.		147,65 mq.		€ 304.396,84	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI						€ 304.500,00	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					-5,00%	-€ 15.225,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					0,00%	€ 0,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					-5,00%	-€ 15.225,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					3,00%	€ 9.135,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE					-33,00%	-€ 100.485,00
Regolarizzazione catastale/Urbanistica							
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA						-40,00%	-€ 121.800,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					1.239,45 €/mq.	€ 183.000,00	

Il valore di mercato determinato con il “Metodo Comparativo” , rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **- 40,00 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, a seguito dell’analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d’incontro della domanda e dell’offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 183.000,00 €(Metodo 2).

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

$$(Metodo 1 + Metodo 2) / 2$$

$$= (124.905,82 \text{ €} + 183.000,00 \text{ €}) / 2 = 153.952,91 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall’analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell’unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% =$$

$$153.952,91 \text{ €} - 5\% = \text{€ } 146.255,26 \text{ in c.t. } \textbf{€ 146.000,00}$$

(leggasi euro centoquarantaseimila /00

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

Trattandosi di quota intera e indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa, inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura, non si procederà in tal senso.

CONCLUSIONI

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

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
Unità immobiliare a destinazione		
residenziale sita nel Comune di Palermo in		
via del Bersagliere n. 75, piano 5, censita al	Mq 148,00	€ 146.000,00
Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1099, sub.		
21		

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

Palermo, li 14 Marzo 2025

L'Esperto Estimatore

Arch. Paolo Pavone