

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 95/2022
GIUDICE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Mediolanum Spa

DEBITORE: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA



LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

Intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Sebastiano La Franca n.98, piano 8, int.36, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 73, particella 311, sub 37, cat. A/3.

Il Tecnico incaricato dal G.E.
Ing. Paolo Caramazza



Sommarario

1. PREMESSA.....	1
2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO.....	1
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
4. QUESITO N.1: "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento"......	2
5. QUESITO N.2: "elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto".....	5
7. QUESITO N.4: "procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto"......	16
8. QUESITO N.5: "procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato".....	17
9. QUESITO N.6: "verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico".....	17
10. QUESITO N.7: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile"......	26
11. QUESITO N.8: "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".....	26
12. QUESITO N.9: "verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale"......	28
13. QUESITO N.10: "verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo".....	28
14. QUESITO N.11: "fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso".....	28
15. QUESITO N.12: "procedere alla valutazione dei beni"......	30
16. VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO.....	32
17. QUESITO N.13: "procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota"......	32



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 95/2022

* * * * *

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

INTERA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN PALERMO, VIA SEBASTIANO LA FRANCA N. 98, PIANO 8, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 73, PARTICELLA 311, SUB 37, CAT. A/3.

* * * * *

1. PREMESSA

In data 08/11/2022 il Giudice dell'Esecuzione Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto ing. Paolo Caramazza esperto stimatore per la stima del bene pignorato nel procedimento R.G.Es. n.95/2022.

In data 11/11/2022 lo scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. .

2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

Nel DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI il Giudice dell'Esecuzione chiedeva allo scrivente di:

- effettuare il CONTROLLO PRELIMINARE: *“verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C. ”;*
- rispondere ai seguenti 13 quesiti:
 - QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
 - QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
 - QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
 - QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
 - QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
 - QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
 - QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
 - QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione agli atti depositata telematicamente dal creditore procedente ed ha compilato, unitamente al Custode Giudiziario nominato, avv. Michele Sciarrino, il MODELLO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE.

Tale modello è stato poi trasmesso telematicamente dallo scrivente in data 16/02/2023.

Nell'ambito della procedura esecutiva in esame sono stati effettuati complessivamente due sopralluoghi presso l'immobile pignorato.

Inoltre lo scrivente, per reperire la documentazione relativa all'immobile pignorato utile allo svolgimento dell'incarico affidatogli, ha avuto contatti con l'Edilizia Privata del Comune di Palermo, con l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con studi notarili, con l'amministratore pro-tempore del condominio.

4. QUESITO N.1: "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento".

4.1 DIRITTI REALI: PIENA PROPRIETÀ DEL BENE

Il diritto reale indicato nell'ATTO DI PIGNORAMENTO ("*quota pari al 100% del diritto di proprietà dell'unità immobiliare*") e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità degli esecutati [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) e [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), coniugi in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 15.12.2005 a rogito del notaio La Seta Maria Adelaide, Rep. 5341/Racc. 1627, trascritto a Palermo il 20.12.2005 ai nn. 71204/40249.

4.2 BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

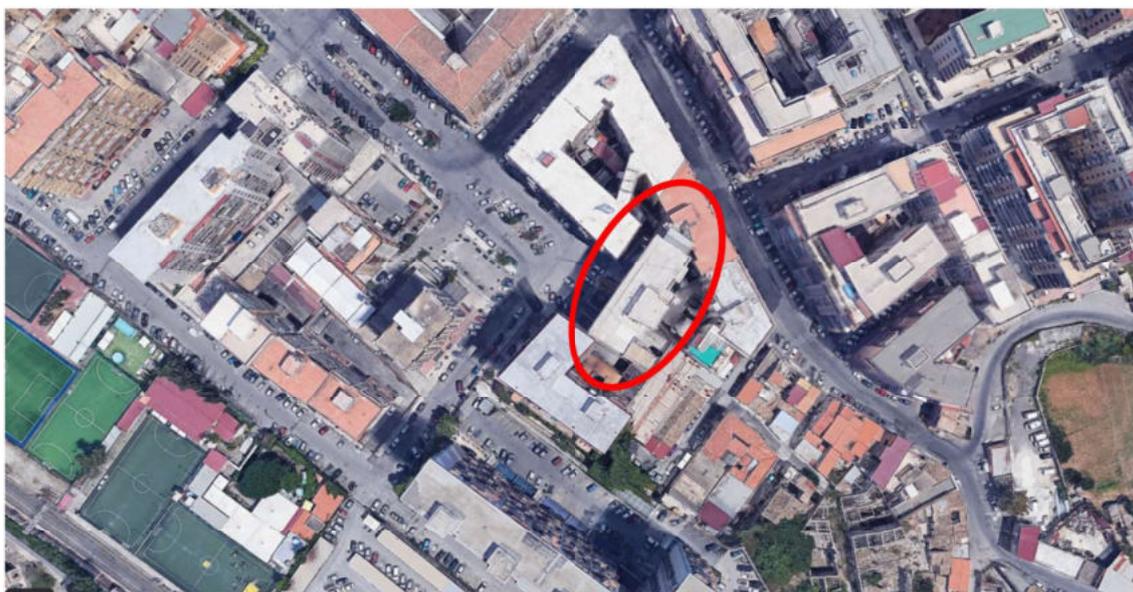
Dall'ATTO DI PIGNORAMENTO si evince che il bene pignorato oggetto della presente relazione è così identificato: "*... quota pari al 100% del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Palermo, Via La Franca n.98 e precisamente: appartamento ubicato all'ottavo piano interno 36, composto da quattro vani ed accessori, confinante con detta via, con*



proprietà La Rocca e con l'atrio interno. Detto immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio 73, particella: - 311 sub. 37, via Sebastiano La Franca n. 98, piano 8, cat. A/3, cl 6, vani 7, R.C. euro 397,67".

Gli attuali dati di identificazione catastale del bene pignorato coincidono con quelli citati nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà.

Ai fini dell'individuazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia, di seguito si riporta l'esito grafico del raffronto tra la mappa catastale e le foto satellitari reperibili sul web.



Vista satellitare dell'edificio dove si trova l'immobile pignorato (fonte: Google Earth).

Dal confronto e dalla sovrapposizione della mappa catastale e dell'immagine satellitare si può osservare che l'edificio ricade sulla particella 271 e non sulla particella catastale 311.

Nella particella 271 non è stata inserita la sagoma catastale del fabbricato.





Sovrapposizione della mappa catastale su foto satellitare (fonte: forMaps-Google).
Vista della Particella 311 del foglio 73 (evidenziata in rosso) e vista dell'edificio ove è ubicato l'appartamento.
L'edificio appare ricadere sulla particella 271 (evidenziata in verde).



Estratto di mappa catastale dal Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate.
Vista della Particella 311 del foglio 73 al catasto Terreni che non è allineata con la particella 311 del Foglio 73 al Catasto Fabbricati (cfr. visura catastale allegata).

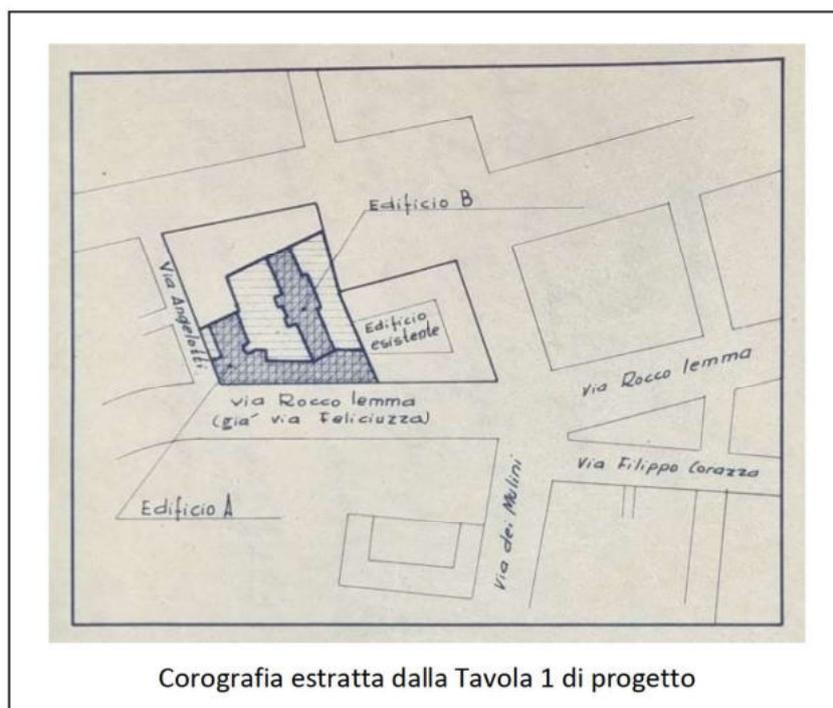
La Particella 311 del foglio 73 al catasto Terreni non corrisponde con la particella 311 del Foglio 73 al Catasto Fabbricati (mancato allineamento tra particelle al C.T. e al C.F.)

4.3 CONFINI DEL BENE.

L'immobile confina in parte a N-E con il corpo scala/ascensore; a N-O con un appartamento complanare facente parte dello stesso edificio, e con la via S. La Franca; a S-E con area libera (sovrastante l'atrio) sul retrospetto; a S-O in piccola parte con una unità immobiliare di un altro edificio adiacente e area libera.

5. QUESITO N.2: "elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto".

Il bene costituente il lotto unico fa parte di un complesso edilizio per civile abitazione sito a Palermo delimitato originariamente dalle via Rocco lemma e via Angelotti, realizzato alla fine degli anni '60 e costituito da due edifici adiacenti identificati negli elaborati di progetto con le lettere "A" e "B".



Corografia estratta dalla Tavola 1 di progetto

Il bene costituente il lotto unico fa parte dell'"**Edificio B**", con accesso oggi dal civico 98 di via Sebastiano La Franca.

L'EDIFICIO, realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai in latero cemento e copertura piana, è costituito da un piano scantinato con box, un piano rialzato, 8 piani soprastanti ed un terrazzo di copertura al nono piano. Inoltre è dotato di un androne, un unico corpo scala ed un ascensore. Il portone di ingresso è in alluminio anodizzato. L'androne condominiale è pavimentato in marmo mentre le pareti sono rivestite a mezza altezza con pannelli dogati in legno; il corpo scala è pavimentato in marmo. È presente un impianto di videosorveglianza. I prospetti sono rifiniti con intonaco e tinteggiati; i balconi sono caratterizzati da ringhiere in ferro; le finestre sono caratterizzate da avvolgibili in plastica.

L'intero fabbricato è stato realizzato con licenze edilizie n. 1085 del 29.11.1965 e n. 740 del 01.08.1966 rilasciate dal Comune di Palermo ed è stato dichiarato abitabile con provvedimenti

n.8009 del 13/05/1967, n. 7595 del 25.05.1968 e n.3934 del 12/03/1969.

L'EDIFICIO, in generale può considerarsi in sufficiente stato di manutenzione. I prospetti e soprattutto i balconi necessitano di manutenzione (si è osservato che sono stati effettuati diversi interventi di messa in sicurezza di diverse parti aggettanti sia sul prospetto principale che sul retro prospetto). Dalla documentazione condominiale reperita si evince che anche la copertura dell'edificio necessita di manutenzione.



5.1 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

L'edificio ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "PERIFERICA", nella zona "FALSOMIELE-ORETO-GUADAGNA-BRANCACCIO-FONDO BAGNASCO".

Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso degli immobili è *residenziale*, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è di *tipo economico* (categoria catastale A/3).

Via Sebastiano La Franca si trova nelle vicinanze dell'Università di Palermo (Facoltà di



Medicina) e delle strutture ospedaliere Civico e Policlinico. La zona è collegata da mezzi di trasporto pubblici, autobus e metropolitana, ed è servita da varie attività commerciali e scuole.

5.2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 73, particella 311, sub 37, cat. A/3, classe 6, consistenza 7 vani, con superficie catastale totale 122 mq (superficie totale escluse le aree scoperte 119 mq), rendita catastale € 397,67.

L'appartamento si trova all'ottavo piano, a sinistra salendo le scale, ed è attualmente composto da: ingresso, corridoio, tre camere, una cameretta, due ripostigli (di cui uno privo di finestra), un locale wc con vasca, una ampia cucina soggiorno, due balconi.

Per quanto riguarda l'esposizione, tutti i vani principali dell'immobile (oltre alla cucina ed al servizio igienico) si affacciano dal retrospetto dell'edificio, tranne la camera 4 (camera da letto matrimoniale) che, con il relativo balcone, si affaccia sulla via S. La Franca (prospetto principale dell'edificio).

La distribuzione è la seguente: dall'unico ingresso si accede a sinistra ad una prima camera (adibita attualmente a soggiorno) e da questa ad un ripostiglio finestrato; entrando dall'ingresso in corridoio, da quest'ultimo si perviene rispettivamente a sinistra al locale cucina/soggiorno, al locale wc bagno e ad una camera da letto mentre di fronte si trova il camerino cieco e, a destra, l'ultima camera da letto dotata di balcone che prospetta sulla via La Franca. La cucina soggiorno dispone di un ampio balcone che si affaccia sul retro.

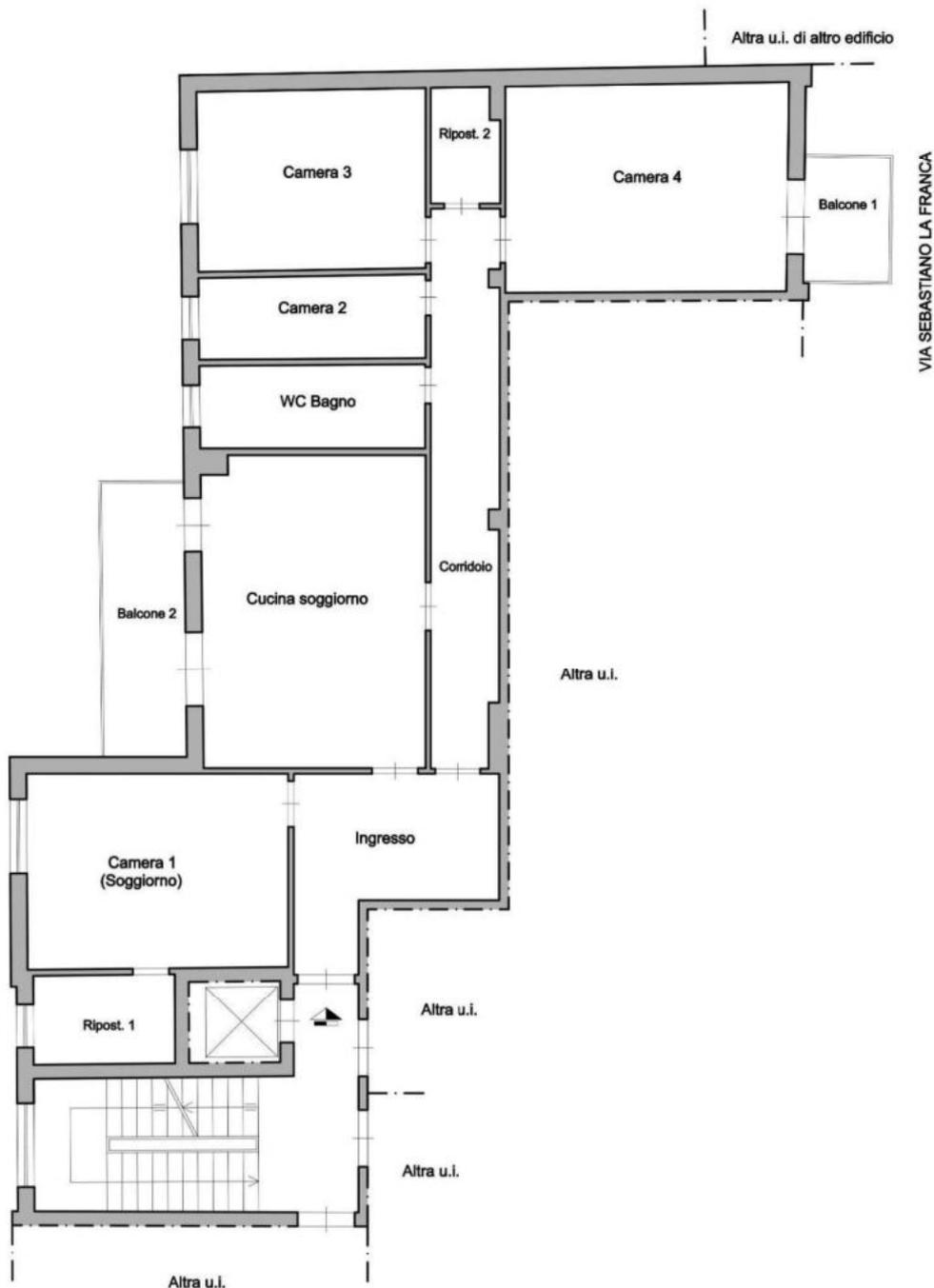
Di seguito si riportano le superfici e le altezze nette rilevate dei singoli ambienti e la planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile.

Locale	Sup. Netta	Altezza Netta
Ingresso	9,90 mq ca.	2,98 m ca.
Camera 1	16,25 mq ca.	2,94 m ca.
Ripostiglio 1	4,05 mq ca.	2,89 m ca.
Corridoio	12,20 mq ca.	2,93 m ca.
Cucina - soggiorno	22,30 mq ca.	2,97 m ca.
Locale wc bagno	6,05 mq ca.	2,93 m ca.
Camera 2	6,10 mq ca.	2,94 m ca.
Camera 3	13,15 mq ca.	2,87 m ca.
Ripostiglio 2	2,50 mq ca.	2,86 m ca.
Camera 4	18,85 mq ca.	2,90 m ca.
Sup. netta totale coperta	111,35 mq ca.	

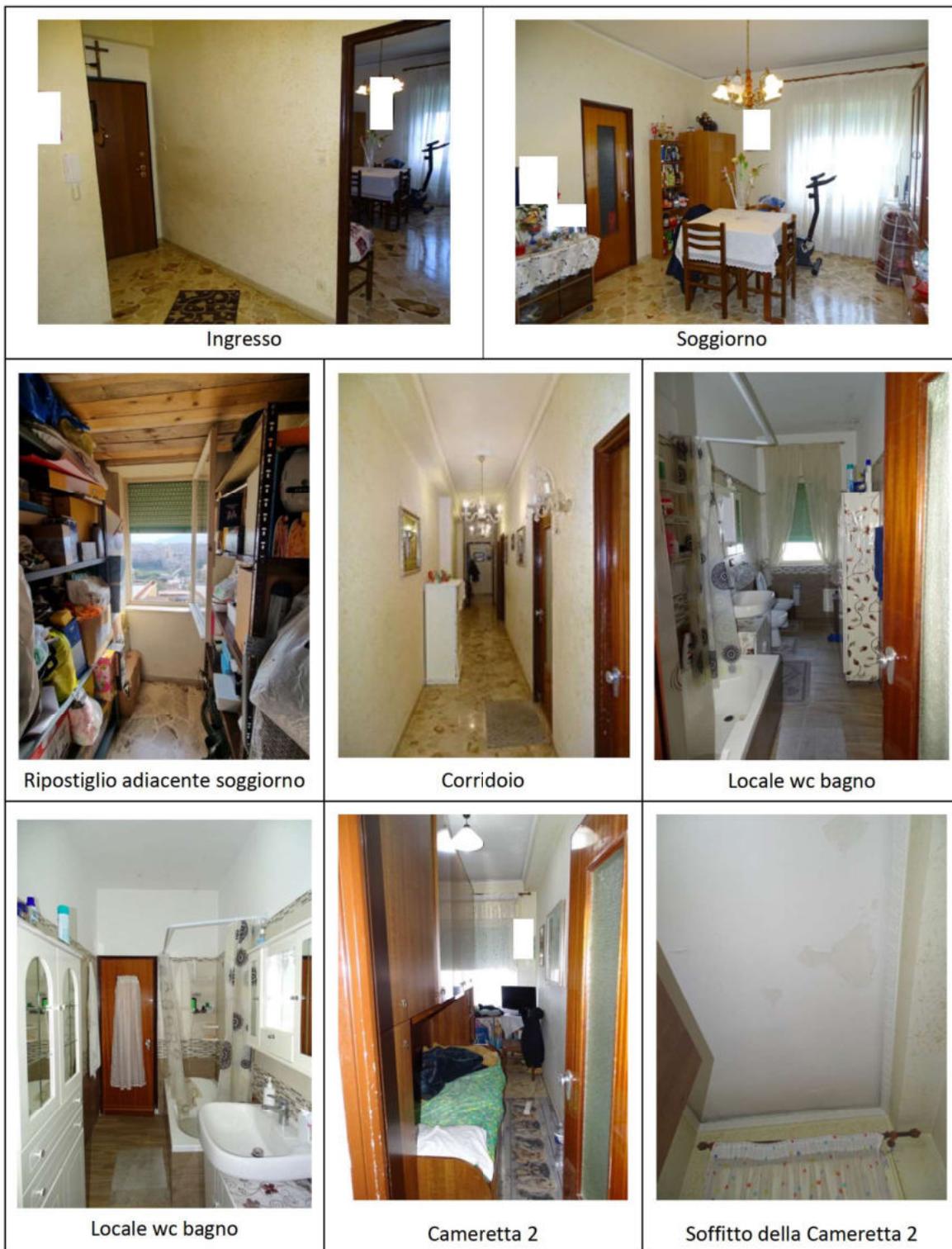


Balconi	Sup. Netta
Balcone 1 su via La Franca	3,40 mq ca.
Balcone 2 su prospetto posteriore	7,30 mq ca.

In definitiva, la *superficie coperta* attuale dell'immobile, al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi, delle soglie e dei balconi, ammonta a circa 111 mq (misura in cifre tonde).



Planimetria dello stato di fatto dell'immobile





Camera 3



Soffitto della Camera 3



Camera 4



Camera 4



Soffitto della Camera 4





Balcone 1 (della Camera 4)



Sottobalcone sovrastante il balcone n.1



Cucina soggiorno



Cucina soggiorno



Balcone 2 della cucina soggiorno



Balcone 2 della cucina soggiorno

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, Tv, gas.

Gli impianti sono quelli originari ad eccezione dell'impianto idrico sanitario del locale wc e cucina rifatti nel 2020 (come dichiarato dai debitori in occasione del sopralluogo).

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.



- IMPIANTO ELETTRICO: l'impianto è realizzato sotto traccia; il quadro elettrico è ubicato in prossimità della porta di ingresso.
- IMPIANTO IDRICO SANITARIO: l'impianto, del tipo a collettore, è realizzato sotto traccia; il locale servizi igienici è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia posta nel balcone di retrospetto.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: l'immobile è privo di impianto di riscaldamento.
- IMPIANTO DEL GAS: è presente l'impianto gas di città; il contatore è posto nel balcone di retrospetto.
- IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO: sono presenti due condizionatori a parete, ubicati nel locale soggiorno/cucina e nella camera n.4.
- IMPIANTO TV: presente.

Di seguito si riportano le immagini di alcuni elementi impiantistici nell'immobile:



CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

La PAVIMENTAZIONE interna è quella originaria, realizzata con mattoni alla palladiana (in cemento e pezzi di marmo), tranne nel locale wc ristrutturato in cui è in ceramica.

Le PARETI ed i SOFFITTI sono stati rifiniti con finiture normali con effetti decorativi (la parete della cucina e le pareti dei locali wc sono in parte piastrellate).

Le PORTE INTERNE sono quelle originarie in legno/vetro.

Gli INFISSI ESTERNI (ad una o due ante) sono quelli originari con telaio di ferro e vetro semplice, e dotati di avvolgibili in plastica.





STATO DI MANUTENZIONE

Tutto l'immobile (pavimentazione, pareti, soffitti, impianti) si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Va rilevata, per quanto è stato possibile appurare:

- la presenza di vecchie spellature della pittura di finitura nei soffitti del corridoio, della camera 2 (cameretta), camera n.3 e camera 4.
- nel soffitto della camera 4, nella zona in prossimità della portafinestra del balcone, la semplice prova a percussione dell'intradosso ha evidenziato il distacco di porzione dell'intonaco dal supporto dell'intradosso e probabilmente anche il distacco del copriferro dei travetti costituenti il solaio;
- l'ammaloramento dei balconi (pavimentazione, impermeabilizzazione, frontalini e sottobalconi)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

Il costo per l'ottenimento dell'attestato da parte di un tecnico certificatore ammonta ad € 250,00. Tale costo è stato inserito tra i costi da portare in detrazione al valore di stima.

IMPIANTI

Malgrado l'esame visivo non abbia fatto emergere particolari problematiche, è opportuno richiedere la verifica degli impianti a soggetti abilitati al fine del rilascio della Dichiarazione di Rispondenza di ciascun impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.. I costi per il rilascio di tutte le certificazioni impiantistiche possono stimarsi in € 1.300,00 (al netto di eventuali lavori che dovessero rendersi necessari a seguito di puntuali verifiche).

6. QUESITO N.3: "procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati".

6.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.



È stata acquisita la seguente documentazione catastale:

- planimetria catastale dell'appartamento (agli atti dell'Ufficio del Catasto dal 14/12/1967);
- visura storica al catasto Fabbricati fin dalla costituzione dell'impianto meccanografico del Catasto;
- estratto di mappa catastale.

L'immobile pignorato è attualmente così identificato al Catasto:

COMUNE DI PALERMO - CATASTO FABBRICATI							
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
73	311	37	A/3	6	7 vani	Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte: 119 mq	€ 397,67

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE DEL BENE

I passaggi catastali intervenuti al Catasto Fabbricati dall'impianto meccanografico sono i seguenti¹.

Situazione della u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ.	Dati derivati da
09/11/2015	73	311	37	A/3	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
01/01/1992	73	311	37	A/3	VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
Da Imp. Meccan.	73	311	37	A/3	Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si ribadisce il mancato allineamento tra la particella al Catasto Fabbricati (part.311) e quella al catasto Terreni.

VERIFICA DELLA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, NONCHÉ NEL NEGOZIO DI ACQUISTO, CON LE RISULTANZE CATASTALI

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita col quale l'esecutato è diventato proprietario dell'immobile corrispondono con le risultanze catastali.

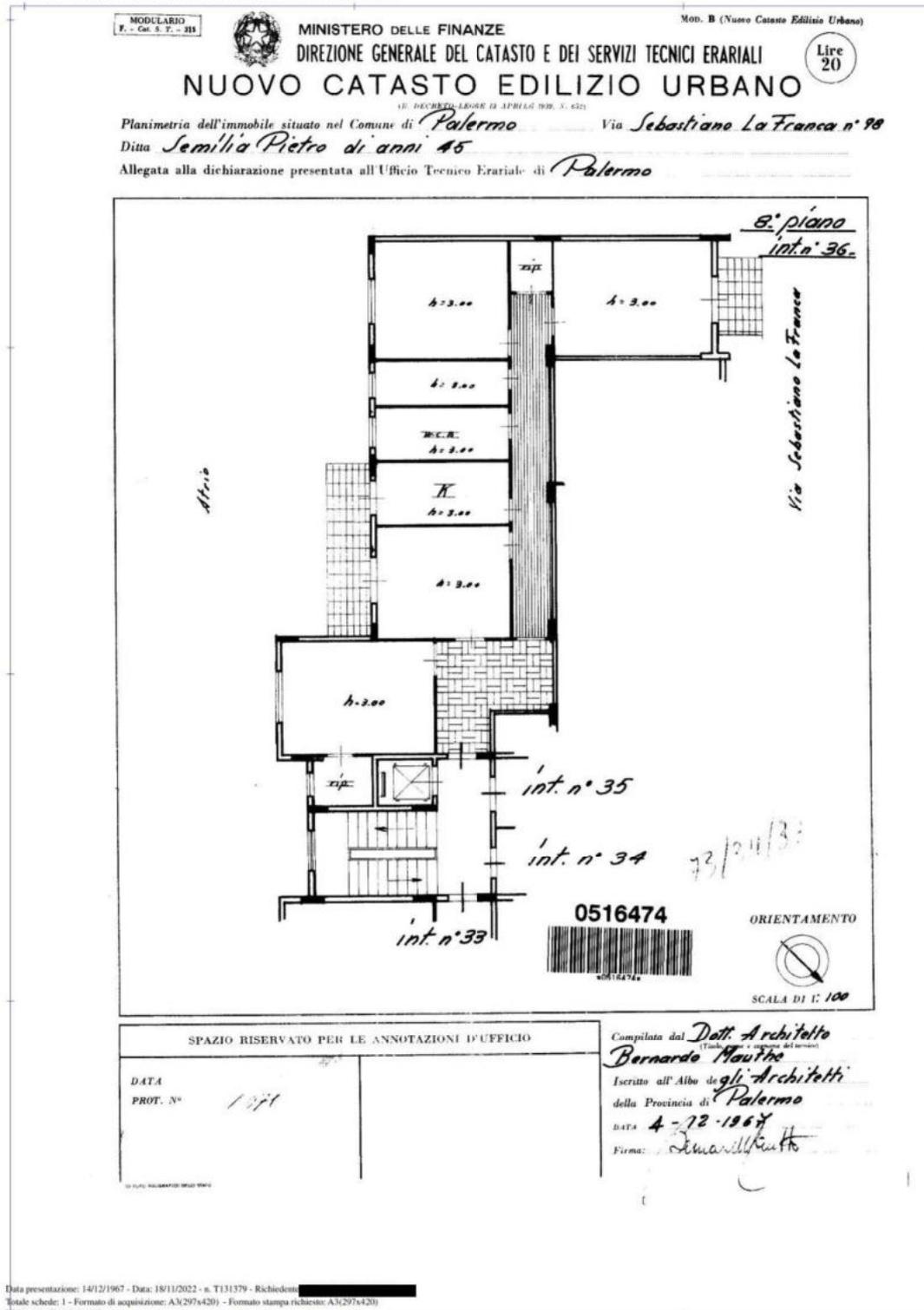
6.2. DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE.

La PLANIMETRIA CATASTALE dell'immobile è quella originaria d'impianto; la presentazione al Catasto risale infatti al 14/12/1967.

¹ Si rimanda comunque alle visure catastali allegate alla perizia.



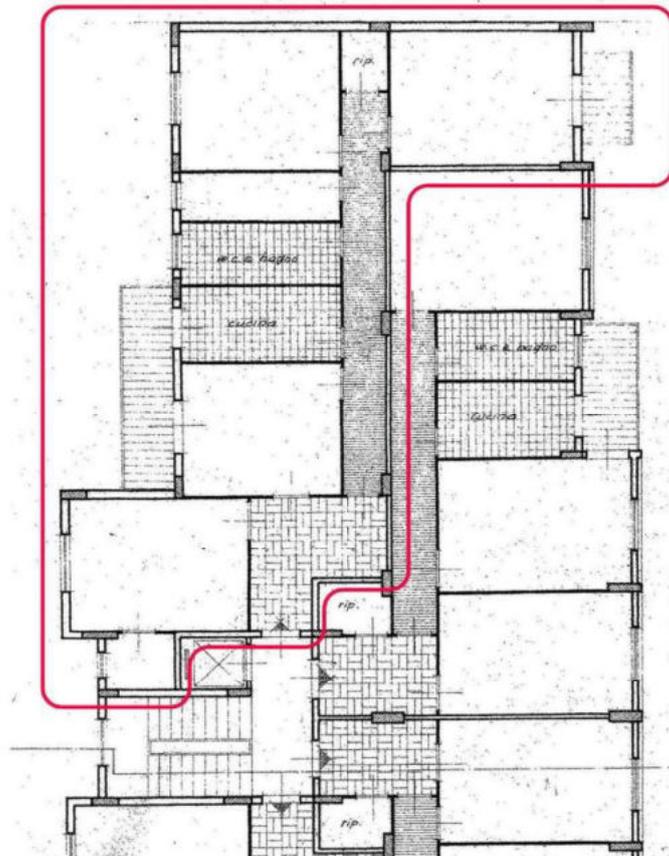
Data presentazione: 14/12/1967 - Data: 18/11/2022 - n. T131379 - Richiedente: CRMP/63P24G273M



Planimetria catastale dell'appartamento

Poiché la planimetria catastale coincide sostanzialmente con quella di progetto del piano tipo (coincide per distribuzione interna, non coincide perfettamente per sovrapposizione), si rimanda al capitolo 9 della presente relazione in cui si esamineranno le difformità tra la

situazione reale e la planimetria di progetto.



Planimetria di progetto dell'appartamento

(stralcio della Tavola 7 "PIANTA PIANO TIPO" della Variante al progetto)

6.3. QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE RISCOSTRATE DIFFORMITÀ DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA.

Si rimanda al capitolo 9 della presente relazione.

7. QUESITO N.4: "procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto".

Si riporta lo schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Piena proprietà di APPARTAMENTO per civile abitazione (cat. A/3) sito in Palermo, via Sebastiano La Franca n. 98, piano ottavo, composto da ingresso, corridoio, tre camere, una cameretta, due ripostigli, un locale wc con vasca, una ampia cucina soggiorno, due balconi. L'appartamento confina in parte con una unità immobiliare complanare, col corpo scala, con spazi liberi sulla via Sebastiano La Franca, con spazi liberi su atrio di retrospetto e infine in esigua parte con unità immobiliare di altro edificio adiacente. L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 73, particella 311, sub 37. Il descritto

stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale (in ordine alla demolizione del tramezzo tra il locale cucina ed il vano adiacente per la creazione di un unico ambiente; l'allargamento del locale ripostiglio adiacente il vano scala, ed altre difformità descritte in relazione). L'appartamento, finito di realizzare nel 1967, ha subito alcune modifiche non autorizzate.

PREZZO BASE € € 103.500,00 (Euro centotremilacinquecento/00)

8. QUESITO N.5: “procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.

Di seguito si propone la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Data trascrizione del pignoramento: 29/03/2022.

Ventennio in esame: 29/03/2022 - 29/03/2002.

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente (certificazione notarile) e da quella reperita dallo scrivente (visura catastale storica e titolo di proprietà dell'esecutato) risultano il seguenti passaggio:

- L'immobile è pervenuto agli esecutati giusto atto di compravendita del 15/12/2005, rep. 5341, racc. 1627 del notaio Maria Adelaide La Seta, trascritto il 20/12/2005 ai nn. 71204/40249; venditrici [REDACTED].

La certificazione notarile riferisce dell'esistenza dei seguenti atti di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, ed in particolare:

- ATTO DI DIVISIONE del 30/10/1981 rep. n.29317 (Notaio Guerrera Francesco, Palermo) trascritto il 27/11/1981 ai nn. 44597/36079 e RETTIFICA del 15/12/2005 rep. n. 5341/1627 (Notaio La Seta Maria Adelaide, Corleone) trascritto il 20/12/2005 ai nn. 71203/40248;
- DONAZIONE ACCETTATA del 30/10/1981 (Notaio Guerrera Francesco, Palermo) trascritto il 27/11/1981 ai nn.44595/36077 e RETTIFICA del 15/12/2005 rep. N. 5341/1627 (Notaio La Seta Maria Adelaide, Corleone) trascritto il 20/12/2005 ai nn. 71202/40247.

9. QUESITO N.6: “verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”.

9.1 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.



REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

A seguito dell'istanza al Comune di Palermo AREG/0185759/2023 del 09/03/2023 con cui lo scrivente chiedeva l'accesso ai fascicoli edilizi relativi all'immobile (cfr. istanza), si reperiva la seguente documentazione:

- LICENZA EDILIZIA n. 1085 del 29.11.1965
- LICENZA EDILIZIA n. 740 del 01.08.1966
- TAV.7 "PIANTA PIANO TIPO" del PROGETTO DI VARIANTE su cui la C.E. ha espresso parere favorevole nella seduta del 13/05/1966.
- RAPPORTO TECNICO PER L'ABITABILITÀ del fabbricato del 01/03/1967, elaborato dal Municipio di Palermo - Ripartizione Urbanistica - Ispettorato Edile.
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ prot. n. 8009 del 13.05.1967 avente per oggetto lo *"stabile sito in Palermo Via Guadagna n.1/L e 1/O – Via Sebastiano La Franca n.98 e via Angelotti"*.
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ prot. n. 7595 del 25/05/1968, relativo agli appartamenti siti nell'"Edificio B - con accesso dal civico 98 di via Sebastiano La Franca all'8° piano".
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ prot. n. 3934 del 12/03/1969 *"per il fabbricato sito in Palermo via Guadagna n.1/L e 1/O, via Sebastiano La Franca n.98 e via Angelotti, relativo all'appartamento di piano rialzato a destra salendo lo scalone d'ingresso (4° porta contando da sinistra verso destra, dell'edificio B-Via Sebastiano La Franca n.98)"*.
- CERTIFICATO DI USO DELLE STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO del 04/03/1967 n. protocollo 122948, rilasciato dal Prefetto di Palermo (che richiama la Relazione resa dall'arch. V. Capitano, n.q. di tecnico incaricato dalla Prefettura della vigilanza sulla esecuzione dei lavori ed il Certificato di collaudo redatto dall' ing. R. Amendola in data 18/07/1966).
- RAPPORTO TECNICO INTEGRATIVO del 01/03/1967 redatto dal Municipio di Palermo - Ripartizione Urbanistica - Ispettorato Edile.
- RAPPORTO TECNICO INTEGRATIVO del 11/03/1968 redatto dal Municipio di Palermo - Ripartizione Urbanistica - Polizia Edilizia (relativo al piano ottavo dell'edificio B).
- RAPPORTO TECNICO INTEGRATIVO del 01/02/1969 redatto dal Municipio di Palermo - Ripartizione Urbanistica - Ispettorato Edile.

Con successiva istanza al Comune di Palermo AREG/0719290/2023 del 08/06/2023 lo scrivente chiedeva agli uffici notizie sull'esistenza di ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'immobile. Con nota prot. 794709 del 07/07/2023 il Comune di Palermo, Sportello Autonomo Concessioni Edilizie, rispondeva che *"... in base ai dati forniti è stato reperito sul sistema informatico il fascicolo di abitabilità 7595 del 25/05/1968 a nome Semilia Pietro di cui la S.V. ha*



già preso visione e richiesto copie”.

Con pec del 11/07/2023 il Comune di Palermo, Servizio Condoni Edilizio, comunicava che “In riferimento alla istanza prot. n. 719290 dello 08/06/2023, si rappresenta che da ricerche effettuate sul nostro database non risultano istanze di condono edilizio con i dati da Lei forniti”.

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO

Dall’analisi della documentazione reperita si evince che l’appartamento è stato dichiarato abitabile con il certificato prot. 7595 del 25/05/1968, certificato emesso ad integrazione del precedente. Infatti, nel precedente certificato del 13/05/1967 l’Ufficio, erroneamente, non aveva inserito l’intero ottavo piano dell’edificio B.

Si segnala che, nella descrizione della consistenza della u.i., nel certificato di agibilità è citato solamente un ripostiglio² mentre, in realtà, i locali ripostiglio sono due (uno in fondo al corridoio e l’altro, a ridosso del corpo scala, con accesso dalla prima camera dell’immobile).

Questi due locali ripostiglio sono comunque presenti sia nella planimetria di progetto approvata che nella planimetria catastale (ed anche nello stato di fatto attuale).

In generale, rispetto al progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia il 13 maggio 1966, lo stato dei luoghi presenta delle difformità riconducibili:

- a) alla distribuzione interna dell’appartamento;
- b) alla fisionomia dei prospetti dell’edificio (fronte e retro) e del corpo scala.
- c) alla sovrapponibilità della planimetria di progetto della u.i. con quella dello stato di fatto.

a) DIFFERENTE DISTRIBUZIONE INTERNA NELL’APPARTAMENTO

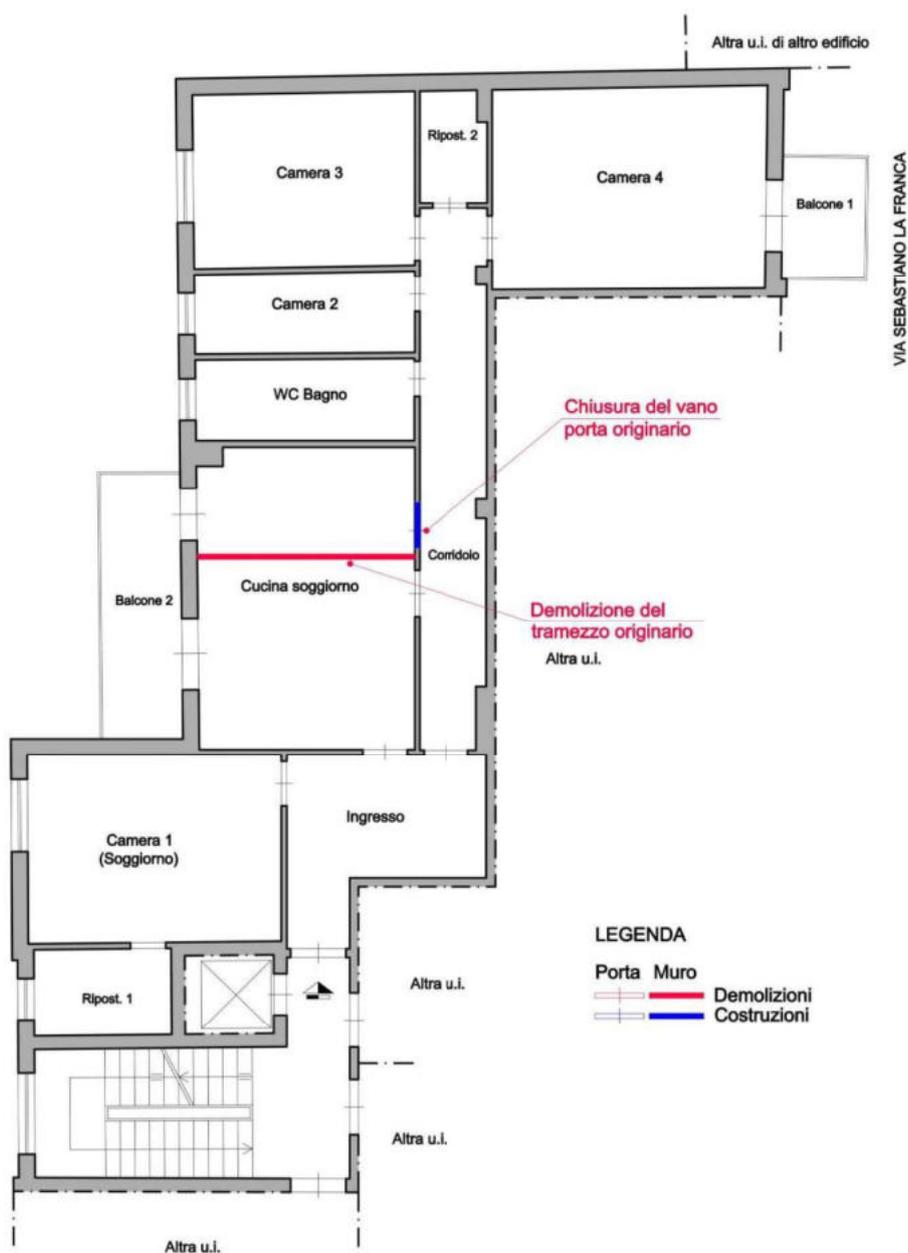
Il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria dello stato di fatto attuale redatta dallo scrivente ha evidenziato che la distribuzione interna risulta diversa.

In particolare sono state effettuate le seguenti modifiche (cfr. planimetria delle demolizioni e costruzioni):

- demolizione della tramezzatura che separava in origine la cucina con la camera immediatamente prima e chiusura del vano porta originario della cucina, in modo da creare un unico ambiente soggiorno con zona cucina.

² Nel certificato di abitabilità n.7595 del 25/05/1968 si legge “... composti di sala d’ingresso, corridoio, 4 camere, cameretta, ripostiglio, cucina, WC. bagno”.





Planimetria delle demolizioni e costruzioni

Le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo hanno confermato che, per quanto è stato possibile appurare, non sono state presentate istanze relative a pratiche edili (quali Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85, o Comunicazione inizio lavori asseverata C.I.L.A., etc.).

Pertanto, allo stato attuale, tali interventi devono intendersi effettuati senza alcun titolo edilizio e dunque devono ritenersi abusivi.

b) DIFFERENTE FISIONOMIA DEI PROSPETTI DELL'EDIFICIO (FRONTE E RETRO) E DEL CORPO SCALA

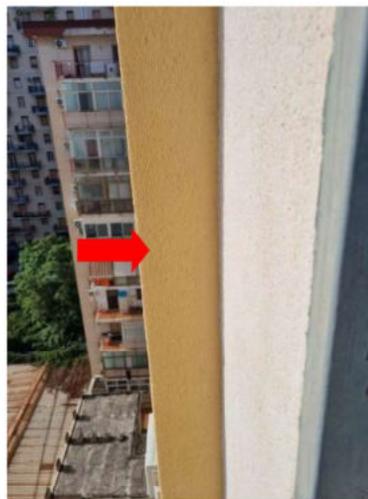
Osservando la planimetria di progetto dell'immobile, il prospetto principale ed il retro prospetto attuali dell'edificio, si è potuto rilevare, quanto segue:

- **RETROPROSPETTO:** una traslazione in avanti verso l'esterno del muro di tompagno del corpo scala e del ripostiglio n.1 fino quasi ad allinearsi alla porzione di prospetto adiacente; ciò ha portato ad un ampliamento del ripostiglio n.1 dell'appartamento e del corpo scala dell'edificio (vedi foto e confronto grafico tra tavola di progetto e stato di fatto);



Prospetto posteriore dell'edificio.

La parete esterna (bianca) del vano scala e del ripostiglio è praticamente allineata alla parete (gialla) della stanza dell'unità immobiliare, in difformità con lo sfalsamento ben più ampio presente nella tavola di progetto.



Prospetto posteriore dell'edificio.

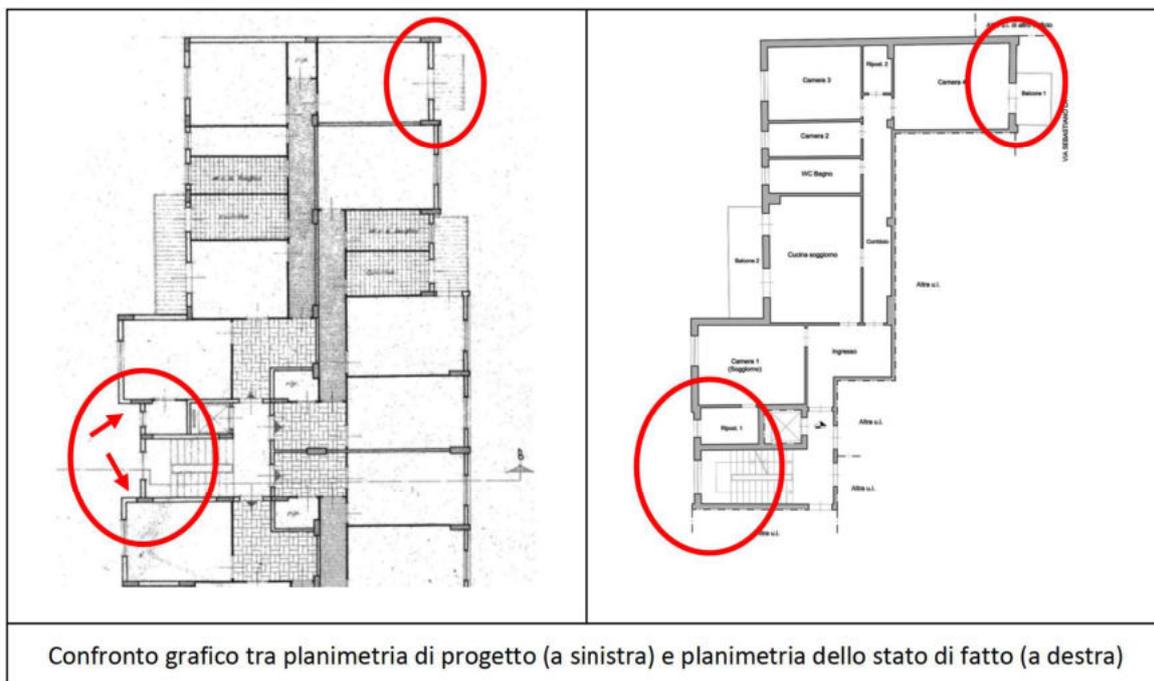
Particolare della piccola rientranza tra la parete esterna (bianca) del vano scala e del ripostiglio e la parete (gialla) della stanza della u.i. (vista dalla finestra del ripostiglio).

- **PROSPETTO SU VIA LA FRANCA:** leggero spostamento del balcone dalla posizione di progetto a quella attuale.



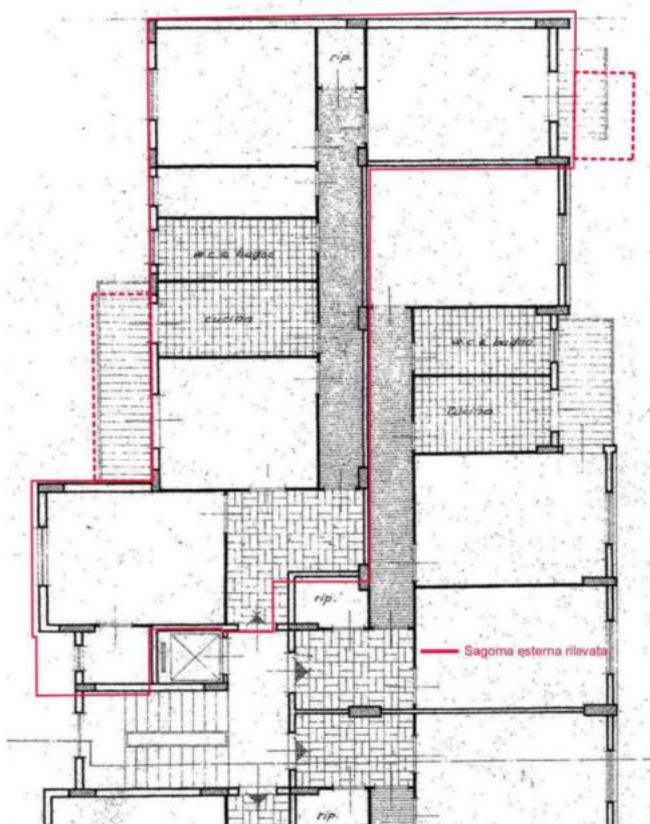
Prospetto principale dell'edificio su Via S. La Franca.

Traslazione dei balconi da dx verso sx, fino ad addossarsi al pilastro a sx.



Quanto descritto per i prospetti e per il corpo scala nei due punti precedenti vale anche per gli altri appartamenti sottostanti quello oggetto della presente relazione.

c) NON PERFETTA SOVRAPPONIBILITÀ DELLA PLANIMETRIA DI PROGETTO CON QUELLA DELLO STATO DI FATTO



Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato che l'immobile risulta più grande rispetto a quanto previsto nella planimetria di progetto.

Si stima un incremento del 6,3 % circa dell'area del contorno lordo della u.i. rispetto a quello della planimetria di progetto (escludendo i balconi). Tale valore supera la tolleranza del 2% ammessa dall'art. 34-bis del DPR 380/2001. Nella figura a sinistra la linea rossa rappresenta il contorno lordo della u.i. rilevato.

Per quanto concerne il contorno interno della u.i. (al netto cioè dei muri perimetrali) l'incremento stimato della superficie è pari al 4,3 % circa.

PROCEDURE DA ATTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE

Per quanto concerne le difformità riscontrate e descritte al punto "a)", si ritiene di potere regolarizzare l'abbattimento del tramezzo posto tra la cucina ed il locale attiguo presentando allo Sportello Telematico per l'Edilizia di Palermo una C.I.L.A. tardiva che, oltre agli oneri tecnici e a quelli amministrativi, comporta una sanzione (oblazione edilizia) di € 1.000,00.

Per quanto riguarda i punti "b)" e "c)" del precedente elenco (cioè le difformità dei prospetti, del corpo scala e del ripostiglio della u.i. che, come sopra precisato, riguardano tutti i piani dell'edificio B, nonché del contorno della u.i.), dovrebbe trattarsi tuttavia di difformità sicuramente già esistenti sui luoghi all'atto degli accertamenti finali compiuti dagli organi di vigilanza e controllo³ (accertamenti propedeutici al successivo rilascio dell'abitabilità), che evidentemente non sono state ritenute meritevoli di una variante in corso d'opera o finale rispetto al progetto approvato (qualora fosse stata prevista dalla legge) o di una segnalazione. Al riguardo, a pag. 2 del primo rapporto di abitabilità del fabbricato del 01/03/1967, elaborato dal Municipio di Palermo - Ripartizione Urbanistica - Ispettorato Edile, si dichiarava infatti "**la costruzione conforme al progetto approvato, salvo minima varianti tollerabili**".

Fermo restando le considerazioni prima esposte dallo scrivente sulla tacita approvazione delle modifiche realizzate nel corso della costruzione dell'edificio da parte delle autorità competenti dell'epoca, va oggi rilevato però che recente giurisprudenza ha affermato il principio secondo il quale **non si può conferire un "effetto sanante al rilascio della licenza di abitabilità, dato che la Pubblica Amministrazione conserva il suo potere sanzionatorio quando vi sia una irregolarità edilizio-urbanistica sanzionabile"**.

In sintesi da recente giurisprudenza emerge che:

- "... il permesso di costruire ed il certificato di agibilità sono collegati a presupposti diversi, non sovrapponibili fra loro";
- "... il certificato di agibilità ha la funzione di accertare che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti; il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del

³ Ci si riferisce in particolare ai documenti citati nei certificati di abitabilità tra cui:

- Certificato di uso delle strutture in cemento armato del 04/03/1967 protocollo n. 122948, rilasciato dal Prefetto di Palermo (che richiama il Certificato di collaudo delle strutture redatto dall'ing. R. Amendola in data 18/07/1966, e la relazione del 08/08/1966 dell'arch. V. Capitano n.q. di tecnico incaricato dalla Prefettura per la vigilanza sulla esecuzione dei lavori);
- Rapporto tecnico del 01/03/1967 e quello integrativo del 11/03/1968 prodotti dal Municipio di Palermo - Ripartizione Urbanistica - Polizia Edilizia.



rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche";

- *"il rilascio del certificato di abitabilità (o di agibilità) non preclude agli uffici comunali la possibilità di contestare successivamente la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio, né costituisce rinuncia implicita a esigere il pagamento dell'oblazione per il caso di sanatoria, in quanto il certificato svolge una diversa funzione, ossia garantisce che l'edificio sia idoneo ad essere utilizzato per le destinazioni ammissibili".*

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra riportate, per quanto è stato possibile appurare e tenuto conto anche del fatto che le difformità riscontrate non possono essere eliminate senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si ritiene (salvo diversa determinazione degli uffici competenti al momento di presentazione della pratica) che il caso in esame possa rientrare nella fattispecie prevista dall'Art.34 del D.P.R. 380/01 "INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE" che prevede:

1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*
2. *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

Per cui, tenuto conto di tutto quanto sopra osservato nonché, lo si ripete, salvo diversa determinazione degli uffici competenti e/o l'entrata in vigore di nuova legislazione in merito, si dovrebbe procedere ad una richiesta di "FISCALIZZAZIONE" dell'abuso.

Inoltre, considerato che:

- le difformità prima evidenziate coinvolgono sicuramente anche le altre unità immobiliari sottostanti a quella oggetto di stima, ed il corpo scala dell'edificio B;
- essendo presenti quattro u.i. a piano, non si possono escludere a priori anche altre difformità nelle altre u.i. dell'edificio B;
- l'edificio A con le sue u.i., che è parte integrante del progetto e della licenza edilizia e dell'abitabilità prima citati, non è stato oggetto di indagine da parte dello scrivente, per cui potrebbero esserci altre difformità non indagate;

a parere dello scrivente, il processo di fiscalizzazione dovrebbe essere unico e dovrebbe coinvolgere tutto il complesso edilizio.



In tale ipotesi (fiscalizzazione), in questa fase (stima dell'immobile), dovendo indicare un importo presuntivo da detrarre al valore di stima dell'immobile dovuto al costo della fiscalizzazione (sanzioni, spese tecniche ed amministrative) della sola u.i. pignorata, lo scrivente ritiene si possa ipotizzare una detrazione forfettaria di € 18.000,00.

Va rilevato comunque che la fiscalizzazione dell'illecito edilizio non è equiparabile ad una sanatoria dell'abuso edilizio, non determinando pertanto la regolarizzazione dell'abuso edilizio stesso. I maggiori volumi e le maggiori superfici realizzati, non potendo essere demoliti, restano illegittimi, anche se sottoposti a sanzione pecuniaria.

RAGIONI DEL CREDITO ED APPLICABILITÀ DEI CONDONI EDILIZI (EX. ART. 40 L.47/1985)

Per quanto concerne la verifica della data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o l'intervento nella procedura espropriativa, al fine di ipotizzare se l'immobile avesse potuto beneficiare di uno dei tre condoni ex L. 47/1985, ex L. 724/1994 ed ex L. 326/2003, si precisa che il credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa è l'ATTO DI MUTUO rep. 5342 racc. 1628 (in notaio M. A. La Seta) che risale al 15/12/2005, data successiva alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono (L. 326/2003) per cui l'aggiudicatario non potrà depositare alcuna domanda di condono edilizio.

QUANTIFICAZIONE DELLE DETRAZIONI CONNESSI ALLE DIFFORMITÀ RISCOTRATE DA APPORTARE AL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

Di seguito si riportano i costi connessi alle difformità riscontrate, che saranno detratti al valore dell'immobile. Si precisa che si tratta in generale di stime sommarie che possono variare anche in base ad ulteriori richieste/prescrizioni degli uffici competenti durante la fase di istruttoria dei vari procedimenti.

Descrizione	Importi
- Stima delle spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. tardiva, compreso oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc..	€ 2.500,00
- Stima forfettaria per la u.i. dei costi di FISCALIZZAZIONE dell'abuso (Spese tecniche, oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.):	€ 18.000,00
- Stima delle spese tecniche per l'ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza degli impianti dell'immobile ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i. di cui al punto "impianti" della presente relazione.	€ 1.300,00
- Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE):	€ 250,00
- Stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica DOCFA di aggiornamento della situazione catastale dell'appartamento (onorari e spese):	€ 800,00
Detrazione totale D_T	€ 22.850,00

Gli importi, orientativi, si intendono comprensivi di IVA e contributi previdenziali ove previsti.



9.2 VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ (ABITABILITÀ)

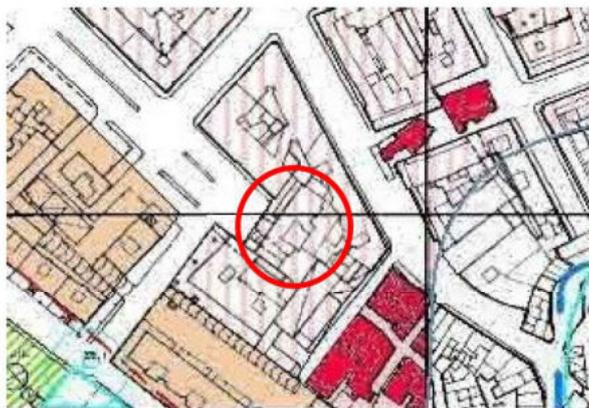
L'immobile possiede la certificazione di abitabilità originaria.

9.3 ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO AGGIORNATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di istanza on line (PEC) del 13/07/2023 registrata al Comune di Palermo con prot. n. 809778 del 13/07/2023, lo scrivente ha ottenuto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle 91-93-271 del foglio di mappa n.73 sulle quali dovrebbe sorgere il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato⁴ da cui si evince che:

- le particelle n. 91-93 del foglio di mappa n. 73 ricadono in "zona territoriale omogenea B0a" (artt.6-7-2-25-23bis-27 delle N. di A.);
- che la particella n. 271 del fg. n. 73 ricade per la maggior parte in "zona territoriale omogenea B0a" (artt.6-7-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e parte in "Sede stradale" (artt.25-2-30-27 delle N. di A.);
- che le particelle n. 91-93-271 del fg. n. 73 ricadono all'interno delle Aree caratterizzate da "cave storiche a fossa"; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (artt. 3 delle N. di A.);
- che le particelle n. 91-93-271 del fg. n. 73 ricadono all'interno del "Sito di Attenzione" della carta della Pericolosità e del Rischio Geomorfologico, secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27.03.2007.

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola P2a-5011 dell'attuale P.R.G. (l'edificio è posto all'interno di un anello rosso a largo spessore disegnato dallo scrivente).



Stralcio P.R.G Tav. P2a-5011 con indicazione del fabbricato

10. QUESITO N.7: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile".

L'immobile pignorato è, nella sua interezza, nel possesso dei due debitori esecutati.

11. QUESITO N.8: "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".

Il sottoscritto, con la collaborazione del Custode Giudiziario avv. Michele Sciarrino ha

⁴ Non essendo ben identificata la posizione catastale dell'edificio in mappa, lo scrivente ha ritenuto di estendere l'indagine anche alle particelle n.91 e n. 93.

proceduto alla verifica della presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla ispezione ipotecaria sul bene effettuata dallo scrivente in data 05/12/2023, relativa al periodo 01/01/1990 - 05/12/2023, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 05/12/2023 sui due comproprietari dell'immobile nel periodo 10/12/2005 - 05/12/2023, e dalla documentazione già agli atti, è emerso quanto segue:

- pendenze di altre procedure esecutive: nessuna, oltre al pignoramento originante la presente procedura espropriativa;
- pendenze di procedimenti giudiziari civili: non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato. Va precisato che con nota inviata via pec in data 04/12/2023 l'Amministratore del Condominio comunicava tra l'altro che *"l'immobile è oggetto di azione legale" "è stato emesso un decreto ingiuntivo n. 17457/2023 depositato in data 13/10/2023 per un importo dovuto di euro 5.811,16 oltre spese legali"*. Il decreto ingiuntivo si riferisce comunque a *"mancato pagamento di oneri condominiali relativi agli anni 2019-2020 e spese legali procedura precedente"* come precisato nella successiva pec del 15/12/2023.
- provvedimenti di sequestro penale: non sono emerse trascrizioni di provvedimenti di sequestro penale;
- regolamento condominiale: l'Amministratore del condominio ha comunicato all'Esperto che il condominio *"non ha regolamento"* condominiale.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Domande giudiziali: nessuno.
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: nessuno.
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno, oltre a quanto evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
 - IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta il 20/12/2005 ai nn. 71205/23734 dipendente da atto di mutuo (Pubblico ufficiale notaio La Seta Maria



Adelaide, rep. n.5342/1628 del 15/12/2005) a favore di Credito Fondiario e Industriale-FONSPA-Istituto per i Finanziamenti a Medio e Lungo Termine e [REDACTED]

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, etc.).

- PIGNORAMENTO trascritto in data 29/03/2022 ai nn. 14982 Reg. Gen., 11935 Reg. Part. - Pubblico ufficiale "Ufficiale Giudiziario CORTE D'APPELLO PALERMO" - Repertorio 1235/2022 del 07/03/2022 a favore di Banca Mediolanum Spa contro [REDACTED]

3) Difformità urbanistico-edilizie.

Sono state trattate nel Capitolo 9 (Quesito n.6) della presente relazione; il costo della regolarizzazione di tali difformità ammonta ad Euro 22.050,00 (al netto delle spese catastali) ed è stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 7.

4) Difformità Catastali.

Sono state trattate nel Capitolo 9 (Quesito n.6) della presente relazione; il costo della regolarizzazione per l'unità immobiliare (nuova planimetria) ammonta forfettariamente ad Euro 800,00 ed è stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 7.

12. QUESITO N.9: "verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale".

Per quanto è stato possibile appurare, l'edificio di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

13. QUESITO N.10: "verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo".

Dalla documentazione reperita non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo ricadenti sul bene pignorato.

14. QUESITO N.11: "fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso".

A seguito della richiesta dello scrivente, l'Amministratore del Condominio di Via La Franca 98, Palermo, inviava due pec in data 04/12/2023 e 15/12/2023 con allegati, dalle quali si evince quanto segue:

- IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile oggetto del procedimento



ammonta ad € 400,00 circa per il 2023 (previsione di spesa) oltre spese per consumi idrici AMAP. Per il 2022, tali spese ammontavano a € 404,78.

- SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE. Con delibera del 21 Aprile 2023 è stato approvato il computo metrico dei lavori di ripristino della copertura dell'edificio la cui spesa complessiva secondo i prezzi del "prezzario regionale ammonta ad Euro 68.822,25 oltre oneri fiscali". Nella stessa delibera viene riportato che "a decorrere dal prossimo mese di maggio, con cadenza mensile, verrà effettuata una ripartizione di € 5.000,00 per l'effettuazione dei lavori della copertura" (cfr. pec del 04/12/2023) per "sei rate". Nella pec del 15/12/2023 l'amministratore, precisava che l'importo complessivo dei lavori ammonta a circa € 90.000,00 di cui € 30.000,00 già ripartiti nel 2023 e € 60.000,00 da ripartire in futuro. In particolare:
 - per l'importo di € 30.000,00 già ripartito in sei rate nel 2023 e scaduto, la quota spettante all'immobile in esame ammontava a 6 rate da € 148,35 di cui solamente una risulta essere stata pagata;
 - per l'importo rimanente di € 60.000,00, la quota spettante all'immobile in esame (considerati i millesimi di proprietà pari a 29,70) ammonterà a circa € 1.782,00 e sarà ripartita in futuro.
- SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE. Risultano non pagate cinque rate da € 148,35 relative all'accantonamento per i lavori di ripristino della copertura dell'edificio ed una rata relativa alla polizza assicurativa del fabbricato per il 2° semestre 2023 (€ 29,09).
- ESISTENZA DI DOTAZIONI CONDOMINIALI. In merito all'esistenza di dotazioni condominiali, l'Amministratore precisa che non esistono dotazioni condominiali.
- ESISTENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO. L'Amministratore del Condominio inoltre comunicava che l'immobile è oggetto di azione legale da parte del Condominio mediante emissione di decreto ingiuntivo n.17457/2023 depositato il 13/10/2023 per mancato pagamento di oneri condominiali relativi agli 2019-2020 e spese legali di una precedente procedura.

Si produce un prospetto riepilogativo degli oneri condominiali non corrisposti negli ultimi due anni (novembre 2022 – novembre 2023)

Oneri condominiali non corrisposti (ultimo biennio)		Importo
Rate lavori in copertura non pagate	5 x € 148,35	€ 741,75
Assicurazione del fabbricato per il 2° sem. 2023		€ 29,09
Totale Detrazioni oneri condominiali D_c		€ 770,84



Pertanto le spese condominiali D_c scadute non pagate negli ultimi due anni da detrarre al valore di stima dell'immobile V_{subject} ammontano a € 770,84.

15. QUESITO N.12: "procedere alla valutazione dei beni".

15.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (S_c).

La superficie commerciale S_c dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, considerando cioè la superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali. Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si è ricavata la seguente superficie commerciale S_c :

APPARTAMENTO			
Superfici	Mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate mq
Superficie coperta:	129,59	100%	129,59
Superficie balconi e terrazze fino a 25 mq:	11,17	30%	3,35
Superficie commerciale S_c			132,94
Superficie commerciale (arrotondata al mq) S_c			133,00

15.2 METODO DI VALUTAZIONE.

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO, mediante l'individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

In particolare si è scelto di utilizzare il metodo di valutazione denominato Market Comparison Approach (MCA), *"una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di raffronto le caratteristiche urbanistico-edilizie (destinazione d'uso, conformità urbanistica, tipologia edilizia, eccetera) e quelle tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il market approach si basa sulla rilevazione puntuale dei dati immobiliari (segmento di*



mercato, prezzi o canoni di mercato, caratteristiche degli immobili, ecc.).”

“L’applicazione del Market Comparison Approach prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.”

Nel caso in esame, al posto dei prezzi di immobili compravenduti, si è optato per l’utilizzo di *Asking Prices* (richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita desunti da annunci immobiliari) i cui valori sono stati opportunamente ridotti tenendo conto della riduzione media applicata dal venditore in fase di trattativa.

Tale metodologia comprende le seguenti fasi:

- 1) **Indagine di mercato**, effettuata ricercando, nel caso in esame, le offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (agenzie immobiliari).
- 2) **Individuazione delle caratteristiche degli immobili** offerti in vendita, presi come riferimento (*comparables*), rispetto all’immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- 3) Formazione della **Tabella dei Dati** nella quale vengono inseriti, in punteggi e quantità, le caratteristiche dei comparables e del subject.
- 4) Formazione della **Tabella dei Prezzi Marginali** delle caratteristiche immobiliari dei comparables, che esprimono la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica elementare considerata (tale variazione può avere valore positivo, negativo o nullo).
- 5) **Redazione della Tabella di Valutazione e Determinazione del Valore di Stima** del subject mediante:
 - la stima dei comparables corretti con utilizzo dei prezzi marginali (variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del subject);
 - il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio.
- 6) **Verifica della Divergenza Percentuale Assoluta**, data dal rapporto percentuale tra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo.

RISULTATO DELL’APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Dallo studio effettuato con le modalità sopra esposte, il valore di stima dell’immobile pignorato è risultato essere pari a :

$$V_{\text{Subject}} = \text{€ } 132.568,76$$

che corrisponde ad un valore unitario V_u pari a 996,76 €/mq.



Le tabelle di calcolo ed i dati relativi ai comparabili sono riportati in un apposito elaborato allegato alla relazione.

VALORE FINALE DELL'APPARTAMENTO

Al valore del bene determinato col procedimento di stima sopra esposto vanno detratti i costi D_T per l'eliminazione delle difformità riscontrate stimati al Capitolo 9 (Risposta al Quesito 6), nonché le spese condominiali D_C scadute non pagate negli ultimi due anni determinate al Capitolo 14 (Risposta al Quesito 11).

Pertanto il valore di mercato dell'appartamento $V_{\text{Subject Rid}}$ si riduce a:

$$V_{\text{Subject Rid}} = V_{\text{Subject}} - D_T - D_C = \text{€ } 132.568,76 - \text{€ } 22.850,00 - \text{€ } 770,84 = \text{€ } 108.947,92$$

16. VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO.

Il valore finale di stima dell'appartamento, risulta pari a:

$$V_{\text{Lotto}} = V_{\text{Appartamento}} = \text{€ } 108.947,92$$

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto degli immobili in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice nel Quesito 12 del Decreto di Nomina, si considera la riduzione del 5% del valore di mercato del cespite rispetto al valore di mercato prima determinato.

Pertanto, il valore di vendita giudiziaria a base d'asta $V_{\text{Lotto Base d'Asta}}$ che si propone è:

$$V_{\text{Lotto Base d'Asta}} = V_{\text{Lotto}} \times (100\% - 5\%) = \text{€ } 108.947,92 \times 95\% = \text{€ } 103.500,52$$

e in cifre tonde:

$$V_{\text{Lotto Base d'Asta}} = \text{€ } 103.500,00$$

(Euro centotremilacinquecento/00)

17. QUESITO N.13: "procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".

Nella procedura in esame l'immobile facente parte del Lotto Unico risulta nella intera proprietà dei due esecutati, per cui si conferma l'importo prima determinato.

Ritenendo di aver assolto all'incarico affidatogli si rimette la presente relazione insieme alla documentazione allegata.

Palermo, li 22/12/2023

Il Tecnico incaricato dal G.E.

Ing. Paolo Caramazza



ALLEGATI

- RELAZIONE DI CALCOLO RELATIVA ALLA STIMA DELL'IMMOBILE, ANNUNCI IMMOBILIARI E VALORI OMI

DOCUMENTI ALLEGATI

- Verbali di sopralluogo.
- Rilievo fotografico.
- Planimetria di rilievo stato di fatto.
- Planimetria con indicazione delle demolizioni e costruzioni.
- Planimetria di progetto dell'immobile (stralcio dalla TAVOLA 7 - Pianta Piano Tipo).
- Planimetria di progetto con sovrapposizione sagoma di rilievo (PLAN 04).
- Planimetria catastale.
- Estratto di Mappa attuale.
- Visure catastali (Terreno e Immobile).
- Titolo di proprietà.
- Istanze di accesso agli atti del 09/03/2023 e 08/06/2023 al Comune di Palermo
- Risposta del Comune sull'esistenza di pratiche edili prot.794709 del 06/07/2023.
- Risposta del Comune sull'esistenza di pratiche di condono edilizio (pec del 11/07/2023).
- Licenza Edilizia n.1085 del 1965.
- Licenza Edilizia n.71 del 1966.
- Certificato d'uso delle strutture in c.a. n.122948 rilasciato dal Prefetto di Palermo in data 04/03/1967.
- Rapporto tecnico del 01/03/1967 (fino a settimo piano).
- Rapporto tecnico del 11/03/1968 (ottavo piano).
- Rapporto tecnico del 01/02/1969 (appartamento piano rialzato).
- Certificato di abitabilità del 13/05/1967 (fino a settimo piano) prot. 8009.
- Certificato di abitabilità del 25/05/1968 (ottavo piano) prot. 7595.
- Certificato di abitabilità del 12/03/1969 (ottavo piano) prot. 3934.
- Progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia il 13/05/1966. TAVOLA 7 - Pianta Piano Tipo.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Ispezioni ipotecarie aggiornate al 05/12/2023.
- Comunicazioni dell'amministratore pro-tempore del condominio.

