

foglio 103, p.lla 1844, sub. 2; cat F3;

- piano T -1 appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 3, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq (totale escluse aree scoperte 127 mq) rendita € 325,37;
- piano 2 appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 4, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 249 mq (totale escluse aree scoperte 238 mq) rendita € 515,17;
- piano T-3 appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 144 mq (totale escluse aree scoperte 136mq) rendita € 352,48;
- piano T-3 in corso di costruzione iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 6 cat F3;

I suddetti beni sono pervenuti al Sig. XXXXXX per la quota di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà, a seguito di realizzazione di un fabbricato su terreno (originaria particella 390 foglio 130 del Catasto Terreni) pervenuto a sua volta, in virtù dell'atto di compravendita del 09/12/1992 ai rogiti del Notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri rep. n. 82157 trascritto a Palermo il 17/12/1992 ai nn. 52297/37464.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato XXXXXX per il fabbricato distinto al N.C.E.U. al F.103/ P. 1844/ S. 2, 3, 4, 5, 6 e **per la quota di $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà dei beni.**

2) Terreno sito in Monreale (PA) Contrada Ceraulo, su cui insiste fabbricato rurale, censito al catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 30, particelle:

- 352, limoneto 4, are 7,16, deduz. B1, redd. Dom. € 12,57, redd. Agr. € 7,40;
- 874, limoneto 5, are 4,00, deduz. B1, redd. Dom. € 5,99, redd. Agr. € 3,72;
- 882, seminativo 3, are 1,23, deduz. B1, redd. Dom. € 0,44, redd. Agr. € 0,16;
- 232 (fabbricato rurale).

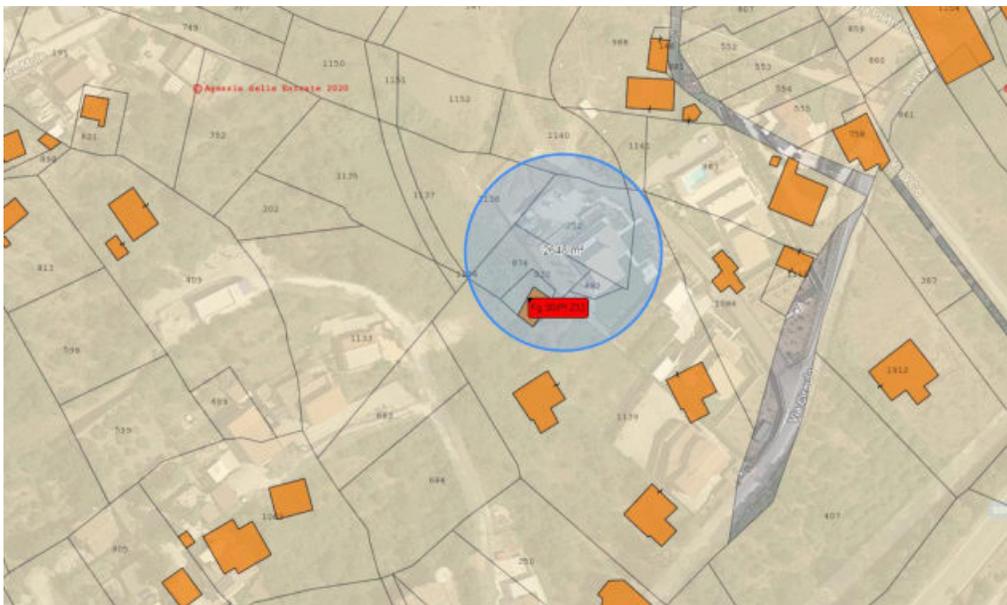
I suddetti terreni pervenuti a XXXXXX e XXXXXX, in ragione della quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno, in virtù di atto di compravendita del 20/03/2006 ai rogiti del Notaio Antonio Marsala di Palermo rep. n. 38.265 racc. n. 9.220 trascritto a Palermo il 19/04/2006 ai nn. 24800/12403 da potere dei sigg.ri XXXXXXXX nato a Geraci Siculo il 28/10/1952 e XXXXXX nato a Palermo l'08/02/1979.





Google maps: si evidenzia il fabbricato con la foto aerea.

2) I beni siti nel Comune di Monreale (Pa), sono correttamente catastati al Catasto Terreni al foglio 30, particelle: - **352**, limoneto 4, are 7,16, deduz. B1, redd. Dom. € 12,57, redd. Agr. € 7,40; - **874**, limoneto 5, are 4,00, deduz. B1, redd. Dom. € 5,99, redd. Agr. € 3,72; - **882**, seminativo 3, are 1,23, deduz. B1, redd. Dom. € 0,44, redd. Agr. € 0,16; - **232** (fabbricato rurale).



Sovrapposizione del catastale alla cartografia tecnica comunale. Si evidenzia l'inserimento in mappa della particella al C.T. Vi è una distorsione nella sovrapposizione dovuta ai due diversi sistemi di restituzione grafica delle carte Gauss Boaga - Cassini Soldner.





Google maps: si evidenzia il rudere del fabbricato rurale con la foto aerea e il perimetro delle particelle.

1) Si procedere alla formazione dei lotti per la vendita degli immobili siti nel Comune di Palermo in C.da Ciaculli, facente parte di un unico fabbricato, che si indicheranno con le lettere **alfabetiche A-B-C-D-E**:

Lotto A: Immobile sito in Palermo, via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) così composto: piano terra (locale di sgombero) e piano primo (appartamento) in corso di costruzione, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 2;

Lotto B: Immobile sito in Palermo, via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) così composto: piano terra (locale di sgombero) e piano primo (appartamento) iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 3, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq (totale escluse aree scoperte 127 mq) rendita € 325,37;

Lotto C: Immobile sito in Palermo, via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) così composto: piano secondo (appartamento) iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 4, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 249 mq (totale escluse aree scoperte 238 mq) rendita € 515,17;

Lotto D: Immobile sito in Palermo, via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) così composto: piano terra (locale di sgombero) e piano terzo (appartamento) iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 5, zona censuaria 2,



categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 144 mq (totale escluse aree scoperte 136 mq.) rendita € 352,48;

Lotto E: Immobile sito in Palermo, via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) così composto: piano terra (locale di sgombero) e piano terzo (appartamento) in corso di costruzione iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 6.

2) Si prosegue alla formazione di un unico lotto per la vendita dei terreni siti nel Comune di Monreale (PA) Contrada Ceraulo, su cui insiste fabbricato rurale e che si indicherà con la lettera F.

Lotto F: beni censiti al catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 30, particelle: - **352**, limoneto 4, are 7,16, deduz. B1, redd. Dom. € 12,57, redd. Agr. € 7,40; - **874**, limoneto 5, are 4,00, deduz. B1, redd. Dom. € 5,99, redd. Agr. € 3,72; - **882**, seminativo 3, are 1,23, deduz. B1, redd. Dom. € 0,44, redd. Agr. € 0,16; - **232** (fabbricato rurale).

Relazione tecnica di stima del Lotto A:

- **Lotto A:** Immobile sito in Palermo, via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) così composto: piano terra (locale di sgombero) e piano primo (appartamento), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 2; catastato come in corso di costruzione ma nello stato di fatto risulta essere definito.

- **confini** dell'immobile a nord con le particelle 52 e 2052, a sud con la particella 1783, a est con la particella 54, a ovest con l'appartamento complanare della stessa proprietà contrassegnato con il sub. 3 e il corpo scala contrassegnato con il sub. 1.

- **gli attuali dati di identificazione catastale (vedi allegato n. 3):**

-unità urbana sita nel Comune di Palermo, via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) così composto: piano terra (locale di sgombero) e piano primo (appartamento), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 2; in corso di costruzione intestato a XXXXXXXX nata a Palermo il 28/06/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 14/12/46, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 28/07/66, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni; XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 22/08/68, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni; **XXXXXXXXXX** nato a



Palermo il 22/06/67, c.f. XXXXXXXXXX, nuda proprietà per ¼; XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 07/09/71, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per ¼.

Non è presente la planimetria catastale.

Beni comuni non censibili ai sub. 2-3-4-5-6,: corte, locale riserva idrica, androne e scala , lastrico solare (identificati con il sub. 1).

QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (vedi allegato n. 4 relazione fotografica):

LOTTO UNICO A: trattasi di appartamento sito nel Comune di Palermo, contrada Ciaculli, piano primo e piano terra (locale di sgombero) con accesso dalla via Francesco Melendez n. 41, facente parte di un fabbricato di quattro elevazioni f.t., costituito da cinque appartamenti e quattro locali di sgombero al piano terra. L' ingresso è carrabile/pedonale su corte comune (sub. 1); Il fabbricato insiste su un terreno degradato, pertanto l'appartamento risulta essere sul lato nord al primo piano, a sud a piano terreno. Un ampio androne con corpo scala e senza ascensore, immette nelle varie abitazioni. Da qui l'ingresso all'abitazione, entrando sulla dx. L' immobile è composto da salone, due w.c., ampia cucina, disimpegno e due camere, due balconi esposti a nord e due a sud. L'altezza è di circa m. 2.90. Tutte le camere sono finestrate e godono di areazione e illuminazione naturale. La pavimentazione dei vani è pavimentata in gres, quella dei servizi in ceramica di prima scelta. La porta d'ingresso è blindata, tutte le porte dell'appartamento sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e serramenti, l' impianto elettrico è sottotraccia ma non a norma CEI; è provvisto di impianto citofonico. L'impianto fognario, da dichiarazione, risulta autorizzato allo scarico; l'impianto idrico è regolarmente allacciato alla rete comunale. L'impianto di riscaldamento non è presente ma vi è la predisposizione degli impianti. Non è allacciato al metanodotto comunale, ma si impiegano bombole. L'immobile è privo di certificazione energetica A.P.E, e pertanto saranno quantificate le spese per l'adeguamento. Lo stato di conservazione è buono. L' immobile ha regolare destinazione d'uso di appartamento ed è occupato da terzi, ovvero dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX che ha stipulato contratto d'affitto con il sig. XXXXXXXXXXX, in data 15/01/2020 (vedi allegato n. 5). L'immobile principale ha una superficie netta di circa mq. 99.70 oltre spazi esterni (balconi); superficie commerciale di circa mq. 129.00.

L'immobile di piano terra, adibito a locale di sgombero è annesso all'appartamento sopracitato, anche se catastato in corso di costruzione, risulta nello stato di fatto definito e

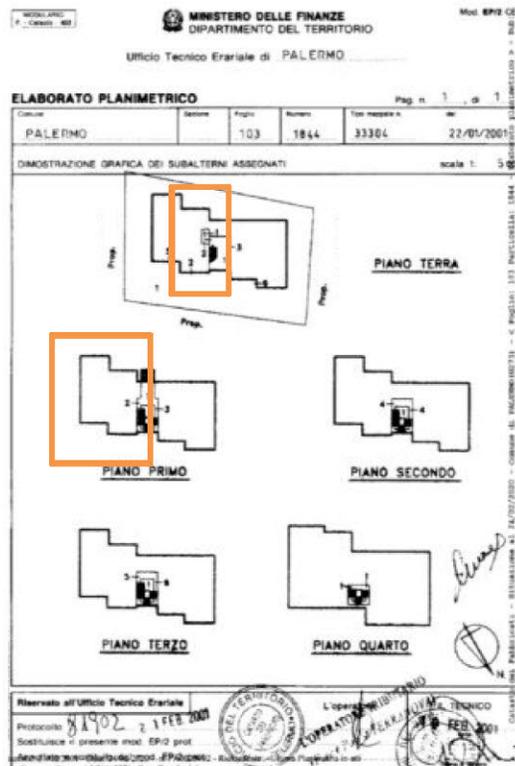


fuso con il sub. 5 (per cui occorre effettuare un frazionamento esclusivamente con opere murarie in quanto sia catastalmente che nell'istanza di sanatoria sono immobili distinti). Quest'ultimo non è in uso all'affittuaria ma al sig. XXXXXXX. Il locale è attualmente occupato da materiale vario edile e attrezzi. E' illuminato da alte finestre e ha unico ingresso con saracinesca sul lato nord. E' costituito da un unico ambiente con sup. comm. di circa mq. 55,50, comunicante con il vano scala. L'immobile è in mediocre stato di conservazione e allo stato grezzo.

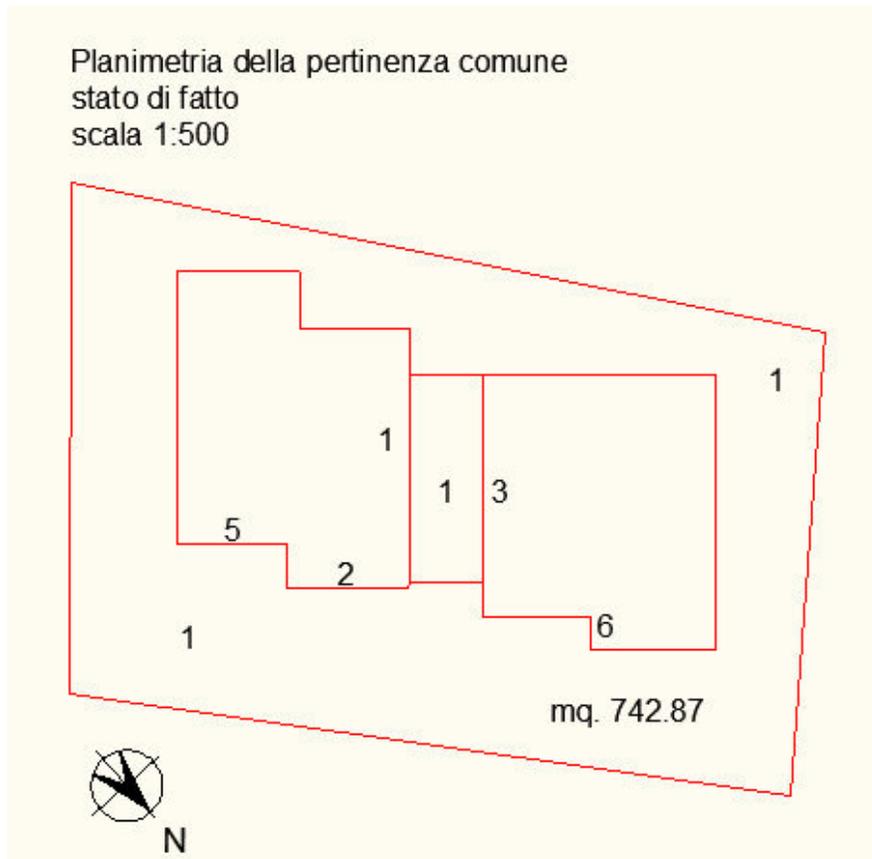
L'edificio è ubicato in una zona identificata all'O.M.I come extraurbana/zona sud a destinazione agricola (vedi allegato n. 6). Ubicato in area rurale e in un quartiere di tipo borgata popolare; è discretamente collegato. L'esposizione è su tutti e quattro i lati, ed è circondato dalla campagna e da edilizia in linea e sparsa.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento e del locale di sgombero, redatte dalla C.T.U. a seguito di rilievo metrico effettuato al sopralluogo del 26/02/2020. Manca la planimetria catastale dell'immobile, ma è presente l'elaborato planimetrico dove si individua il subalterno 2 (vedi allegato n. 3).

Elaborato planimetrico catastale dove si individua il subalterno 2



Planimetrie dei luoghi.



Stato di fatto dell'immobile ubicato al piano primo e annesso locale di sgombero ubicato al piano terra.

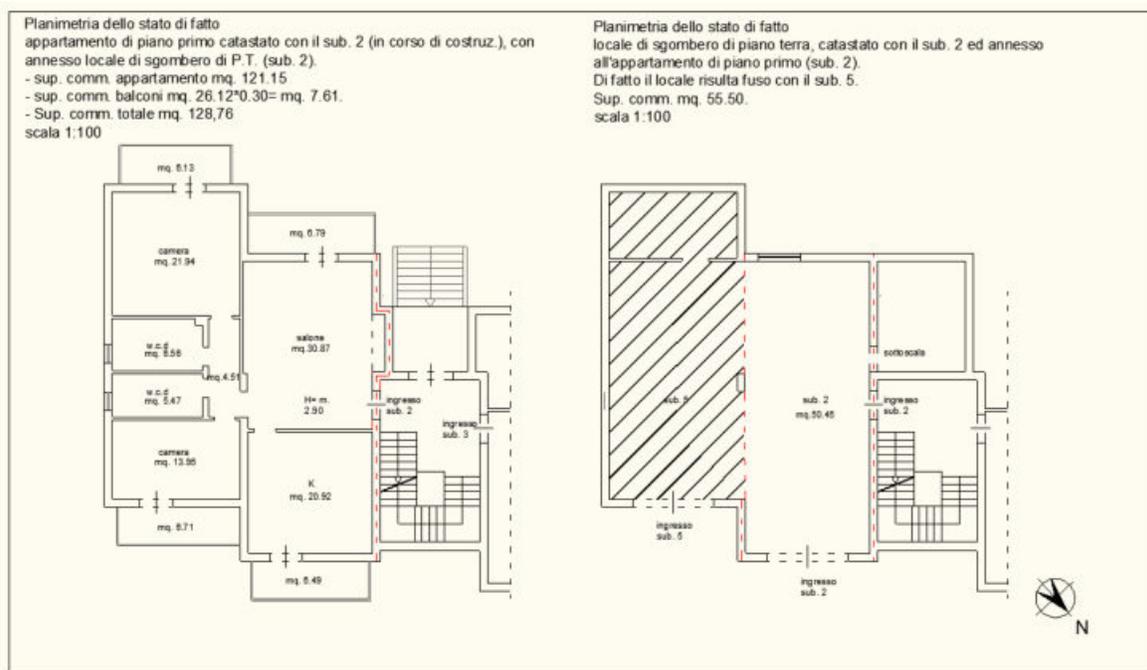
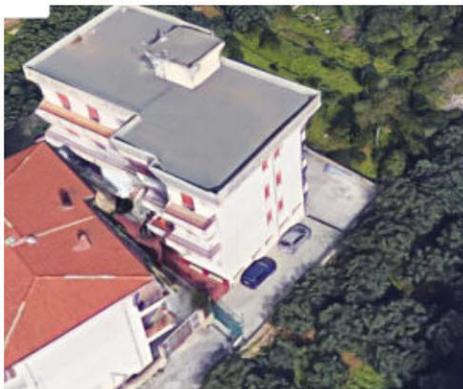


Foto dell'immobile sito al piano primo e locale di sgombero al piano terra:(F.103/ PART. 1844/ SUB. 2)(ALL. 4):



VEDUTE AEREE DEL FABBRICATO.



ingresso/ salone.



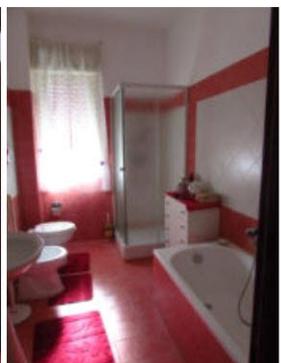
cucina



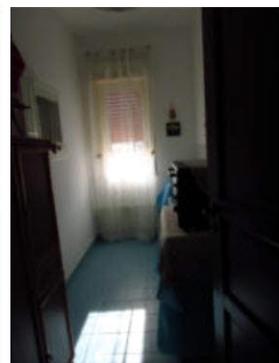
camera



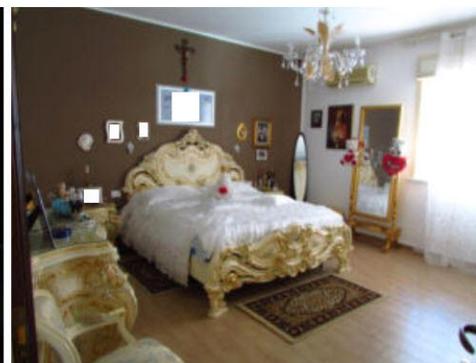
disimpegno



w.c.b.d.



lavanderia



camera

Locale di sgombero di P-T catastato con il sub. 2:



Il suddetto locale è annesso catastalmente all'appartamento di P-1, e di fatto è fuso con il magazzino limitrofo (sub. 5).



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (v. all. n.3):

-dalla visura storica catastale: unità urbana sita nel Comune di Palermo (Pa) in Contrada Ciaculli, piano terra (locale di sgombero) e piano primo (appartamento), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 1844, sub. 2; in corso di costruzione intestato a XXXXXXXX nata a Palermo il 28/06/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX; XXXXXXXX nato a Palermo il 28/07/66, c.f. XXXXXXXX, nuda proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni; La XXXXXXXX nata a Palermo il 22/08/68, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni; **XXXXXXXX** nato a Palermo il 22/06/67, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per ¼; XXXXXXXX nata a Palermo il 07/09/71, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per ¼; XXXXXXXX nato a Palermo il 14/12/46, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX. Non è presente la planimetria catastale.

Beni comuni ai sub. 2-3-4-5-6, non censibili: corte, locale riserva idrica, androne e scala , lastrico solare (sub. 1).

storia catastale del bene attraverso l'estratto catastale storico:

L'immobile è intestato a XXXXXXXX nata a Palermo il 28/06/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX; La XXXXXXXX nato a Palermo il 28/07/66, c.f. XXXXXXXX, nuda proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni; XXXXXXXX nata a Palermo il 22/08/68, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni; **XXXXXXXX** nato a Palermo il 22/06/67, c.f. XXXXXXXX, nuda proprietà per ¼; XXXXXXXX nata a Palermo il 07/09/71, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per ¼; XXXXXXXX nato a Palermo il 14/12/46, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX, è pervenuto per averlo costruito su particella 390, del foglio 103, del catasto terreni nei diritti e nelle quote sopra precisate- in virtù dell'atto di compravendita del 9/12/92 ai rogiti del Notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri, Rep- n. 82.157 , trascritto a Palermo il 17/12/92 ai nn. 52.207/37.464. Con tipo mappale del 22/01/2001, protocollo n. 33304 la particella passa a ente urbano. I dati indicati nell'atto di pignoramento (foglio, particella e subalterno) sono conformi agli atti del catasto, all'atto di compravendita e alle note di trascrizione.



Corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale: la planimetria dello stato di fatto così come rappresentato precedentemente nel quesito 2, è stata redatta dalla CTU poiché non è presente al Catasto in quanto l'immobile di piano primo e piano terra, ancora è indicato come in corso di costruzione (occorre aggiornare la visura e presentare la planimetria catastale) (vedi allegato n. 7).

Dalla visura storica del C.T., si evince che le particella d'origine è la 390, del foglio 103, limoneto, classe 2, di mq. 2040. Con tipo mappale del 22/01/2001, protocollo n. 33304 la particella passa a ente urbano.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:
Lotto Unico-A (appartamento di piano primo e locale di sgombero di piano terra):

–nuda proprietà di immobile (quote di 1/4) ubicato in Comune di Palermo (Pa) alla via Francesco Melendez n. 41, piano terra locale di sgombero e piano primo appartamento; quest'ultimo ha regolare destinazione d'uso abitazione civile è composto da: salone, due w.c., ampia cucina, disimpegno e due camere, due balconi esposti a nord e due a sud. L'altezza è di circa m. 2.90. E' occupato da terzi, ovvero dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX che ha stipulato contratto d'affitto con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 15/01/2020(vedi allegato n. 5). L'appartamento ha una superficie netta di circa mq. 99.70 oltre spazi esterni (balconi); superficie commerciale di circa mq. 129.00.

L'immobile di piano terra, adibito a locale di sgombero è annesso all'appartamento sopracitato; anche se catastato in corso di costruzione, risulta nello stato di fatto definito e fuso con il sub. 5 (per cui occorre effettuare un frazionamento). Non è in uso all'affittuaria ma al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX. Il locale è attualmente occupato da materiale vario edile e attrezzi. E' illuminato da alte finestre e ha unico ingresso con saracinesca sul lato nord. E' costituito da un unico ambiente con sup. comm. di circa mq. 55,50, comunicante con il vano scala. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e allo stato grezzo.

- **confini** dell'immobile: a nord con le particelle 52 e 2052, a sud con la particella 1783, a est con la particella 54, a ovest con l'appartamento complanare della stessa proprietà contrassegnato con il sub. 3 e il corpo scala contrassegnato con il sub. 1.

Il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde all'elaborato planimetrico catastale.

-Vi è **istanza di concessione in sanatoria in data 28/03/1995 prot. 1552-S - ai sensi della L. 724/94 del 23/12/1994**, presentata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX c.f.



XXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il progetto in sanatoria non è presente agli atti. E' stata pagata parzialmente l'oblazione auto-calcolata di (Lire) L. 4.000.000 in data 30/12/94 a fronte del totale di L. 6.618.780 e un acconto di oneri concessori di (Lire) L. 100.000 (€ 51,64) in data 28/02/95 (vedi allegato n. 8).

Restano pertanto ancora da versare le somme di (LIRE) L. 2.618.780 pari ad **€ 1.352,48 + circa € 961.30 di interessi legali per l'oblazione autocalcolata**; ed € 2.834,11 di oneri di costo di costruzione + € 5.072,76 di oneri di urbanizzazione **per un totale di oneri concessori** di € 7.906,87 che decurtati dell'acconto versato (€ 51,64) **ammontano ad € 7.855,23 (vedi allegato n. 9).**

-Non è stata rilasciata la segnalazione certificata di **agibilità del bene, poiché occorre definire la sanatoria completandola della documentazione mancante e/o con perizia giurata da parte di tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28- L-R. 16/16.**

PREZZO BASE D'ASTA euro 91.500,00;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 28/06/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 28/07/66, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni; XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 22/08/68, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni; **XXXXXXXXXXXXX (debitore)** nato a Palermo il 22/06/67, c.f. XXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per $\frac{1}{4}$; XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 07/09/71, c.f. XXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per $\frac{1}{4}$; XXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 14/12/46, c.f. XXXXXXXXXXXXX, usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX, è pervenuto per averlo costruito su particella 390, del foglio 103, del catasto terreni nei diritti e nelle quote sopra precisate- in virtù dell'atto di compravendita del 9/12/92 ai rogiti del Notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri, Rep- n. 82.157 , trascritto a Palermo il 17/12/92 ai nn. 52.207/37.464.



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (vedi allegati n. 8-9).

- l'epoca di realizzazione dell'immobile: **1993**.

-gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo: Vi è **istanza di concessione in sanatoria in data 28/03/1995 prot. 1552-S - ai sensi della L. 724/94 del 23/12/1994**, presentata dal Sig. XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX. Il progetto in sanatoria non è presente agli atti. E' stata pagata parzialmente l'oblazione auto-calcolata di (Lire) L. 4.000.000 in data 30/12/94 a fronte del totale di L. 6.618.780; un acconto di oneri concessori di (Lire) L. 100.000 in data 28/02/95.

Restano pertanto ancora da versare le somme di (LIRE) L. 2.618.780 pari ad **€ 1.352,48 + circa € 961.30 di interessi legali per l'oblazione autocalcolata**; ed € 2.834,11 di oneri di costo di costruzione + € 5.072,76 di oneri di urbanizzazione **per un totale di oneri concessori di € 7.906,87** che decurtati dell'acconto versato (€ 51,64) **ammontano ad € 7.855,23 (vedi allegato n. 9).**

-Non è stata rilasciata la segnalazione certificata di **agibilità del bene, poiché occorre definire la sanatoria completandola della documentazione mancante e/o con perizia giurata da parte di tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28- L-R. 16/16.**

-Dalla visura di P.R.G. - tavola 5017- (allegato n. 10) risulta:

Che la particella 1844 del foglio di mappa 103 del Comune di Palermo ricade in "zone di rispetto di pozzi potabili all'interno delle quali non è consentita alcuna antropizzazione".

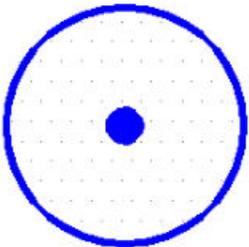
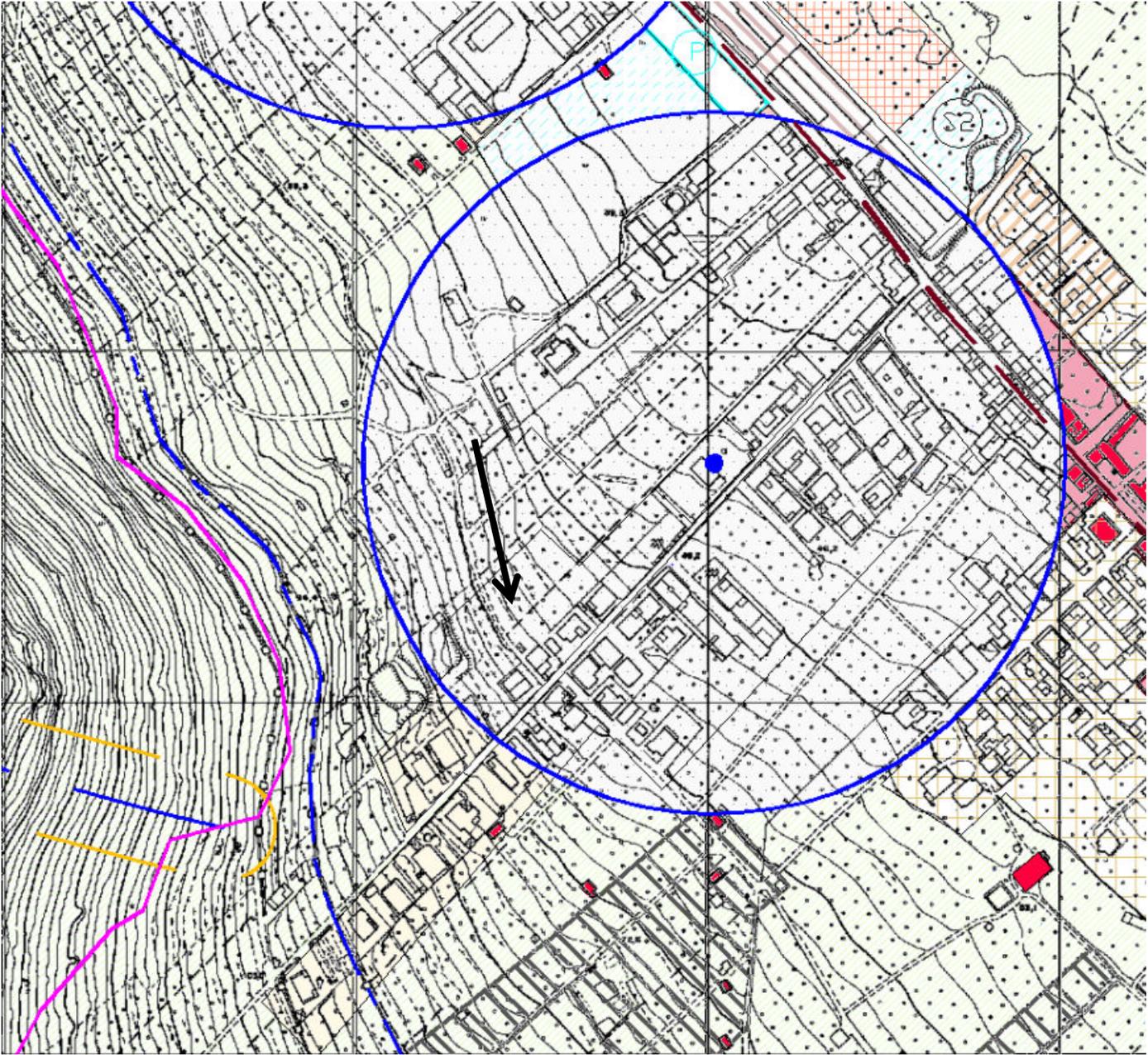
ESTRATTO DAL DPR 380/01 - L. 16/16 e ss.mm.ii

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi

Nell'edilizia esistente interna a tali fasce è consentita solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.



Stralcio del P.R.G.



**Pozzi acqua potabile e fascia di rispetto
nella quale non è consentita alcuna
antropizzazione**



- **raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con le planimetrie di progetto:** nell'istanza di sanatoria non sono state presentati elaborati tecnici di progetto.

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

Ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 28/06/1946 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 28/07/66, c.f. XXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni; XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 22/08/68, c.f. XXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni; **XXXXXXXXXXXXX (debitore)** nato a Palermo il 22/06/67, c.f. XXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per $\frac{1}{4}$; XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 07/09/71, c.f. XXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per $\frac{1}{4}$; XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 14/12/46, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi: l'immobile allo stato attuale risulta essere occupato da terzi, ovvero dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX che ha stipulato contratto d'affitto con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 15/01/2020, importo canone € 5.760,00 (€ 480,00 mensili), durata dall' 01/02/2020 al 31/01/2024 (vedi allegato n. 5).

-Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (occupante in forza di contratto di comodato.....), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

Si è proceduto alla determinazione del canone locativo con il metodo della capitalizzazione del reddito:

Calcolo della superficie convenzionale: mq. 99,70 + mq.6,13+mq.6,79+mq.6,71+mq.6,49 (mq.26,12 balconi al 25%)+mq. 55,50(al 50%)= mq. 99,70+mq. 6,53+mq. 27,75=mq. 133,98 arrotondato a mq. 134,00.

Calcolo del canone annuo:

€/mq. 480 x 12 mesi = € 5.760,00

Calcolo canone netto:



€ 5.760,00– (15% spese x € 5.760,00) = € 4.896,00;

€ 4.896,00/12= € 408,00.

-In secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.):

Calcolo dell' indennità di occupazione ridotta di una percentuale pari al 20%:

€ 408,00/mese X 0,20= € 326,00/mese.

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (vedi allegato n. 11).

In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale): NO.

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale): NO.

d) vincoli storico-artistici: nessuno;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: non vi è condominio.

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali: NO

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO;



4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. NO

-quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1)a- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 11/09/2018 ai nn. 34029 R.gen. 25873R. part. a favore di contro: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (coniuge in comunione non debitore).

b- risultano le seguenti formalità pregiudizievoli: ipoteca giudiziale iscritta a Palermo il 06/04/2007 ai nn. 25.951/6.264, derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 14/03/2007, rep. N. 4139/2006, per un montante ipotecario di € 35.000,00 (trentacinquemila/00), a favore della società " Bipielle Gestione Credito S.p.a.", con sede in Lodi (LO) , codice fiscale 01868261205 e contro i sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.): NO

3) Difformità urbanistico-edilizie: Vi è **istanza di concessione in sanatoria in data 28/03/1995 prot. 1552-S - ai sensi della L. 724/94 del 23/12/1994**, presentata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. Il progetto in sanatoria non è presente agli atti. E' stata pagata parzialmente l'oblazione auto-calcolata di (Lire) L. 4.000.000 in data 30/12/94 a fronte del totale di L. 6.618.780; un acconto di oneri concessori di (Lire) L. 100.000 in data 28/02/95.

Restano pertanto ancora da versare le somme di (LIRE) L. 2.618.780 pari ad **€ 1.352,48 + circa € 961.30 di interessi legali per l'oblazione autocalcolata**; ed € 2.834,11 di oneri di costo di costruzione + € 5.072,76 di oneri di urbanizzazione **per un totale di oneri concessori di € 7.906,87 che decurtati dell'acconto versato (€ 51,64) ammontano ad € 7.855,23 (vedi allegato n. 9).**

-Non è stata rilasciata la segnalazione certificata di **agibilità del bene, poiché occorre definire la sanatoria completandola della documentazione mancante e/o con perizia giurata da parte di tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28- L-R. 16/16.**



4) Difformità Catastali: occorre aggiornare la visura catastale e depositare tramite docfa la planimetria, in quanto ad oggi l'immobile risulta in corso di costruzione, mentre di fatto è definito e completo in ogni sua parte.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale: NO

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: NO

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **NON VI E' CONDOMINIO.**
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: **NO**
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **NO.**
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NO**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Al fine di determinare il valore venale del bene oggetto del mandato si è adottato sia il metodo sintetico – comparativo, sia il metodo della capitalizzazione del reddito. A questo riguardo, l'esperto procede alla specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati da OMI/agenzie immobiliari. Si è proceduto a verifiche sulla base di vendite eseguite da agenzie immobiliari della zona, pervenendo ad un valore in linea con i valori medi di edilizia residenziale della zona, OMI/Geopoi (min € 650,00-max € 800,00)(vedi allegato n. 6).

Pertanto viste le caratteristiche intrinseche del bene, considerate le buone condizioni di conservazione, lo stesso è riconducibile al segmento di mercato dei dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Determinazione della superficie commerciale: Si procede alla determinazione del suo valore commerciale più probabile (sup. comm. DPR 138/98)

Descrizione lotto A	Sup. lorda	Superficie comm.
Appartamento circa		Mq. 121,15
Balconi n. 4 (30% fino a 25 mq. oltre al 10%)	mq. 26,12	Mq. 7,61
Locale di sgombero-pertinenza (25%)	mq. 55,50	Mq. 13,88
Sup. commerciale totale circa		MQ. 143,00

Stima del valore di mercato

La suddetta indagine ha consentito di determinare un valore unitario medio di Euro 745,00 per metro quadrato di superficie commerciale per la tipologia di immobile simile al “nostro” comparato alle vendite immobiliari delle agenzie della zona; Si perviene, pertanto, a determinare il più probabile valore di mercato nel modo descritto nella tabella che segue:

Valore di mercato medio unitario unità immobiliari siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq) € 745,00	€/mq. 745,00
Riepilogo della superficie complessiva (mq)	mq. 143,00
VALORE DI MERCATO	€ 106.535,00

Metodo Analitico: Metodo del Valore venale per capitalizzazione di reddito.

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dai valori di locazione che nello specifico si applica alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare, il valore effettivo del canone d'affitto attualmente applicato di € 480,00. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, è corrispondente alla superficie coperta netta.

Calcolo della superficie convenzionale: mq. 99,70 + mq.6,13+mq.6,79+mq.6,71+mq.6,49 (mq.26,12 balconi al 25%)+mq. 55,50(al 50%)= mq. 99,70+mq. 6,53+mq. 27,75=mq. 133,98 arrotondato a mq. 134,00.

Calcolo del canone annuo:

€/mq. 480 x 12 mesi = € 5.760,00



Calcolo canone netto:

€ 5.760,00– (15% spese x € 5.760,00) = € 4.896,00;

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari in centri urbani di grandi dimensioni ha un valore medio di 3,5%.

Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:

(€ 4.89600 x 100) / 3,5 = € 139.885,00

Media dei due valori determinati:

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

(€ 106.535,00 + € 139.885,00)/2= € 123.210,00.

Pertanto si è pervenuti alla seguente stima: € 123.200,00, arrotondata per difetto.

Calcolo delle spese:

Dalla stima effettuata sull'appartamento vanno decurtate le spese relative alla regolarizzazione stimate forfettariamente in:

Regolarizzazione al Comune di Palermo (Pa) Ufficio Edilizia Privata per definizione pratica in sanatoria circa (oneri concessori+ oblazione+ interessi)	€ 10.169,00
Definire la sanatoria tramite perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 - onorario tecnico per presentazione all'U.T.E., stimati in circa:	€ 3.000,00 (onorario compreso SCA).
Presentazione della S.C.A all'U.T.C.	€ 52,00 diritti di segreteria
Spese per il catasto e onorario per presentazione DOCFA	€ 50,00 + € 600,00
Per la certificazione energetica A.P.E.	€ 150,00
Spese per adeguamento impianto elettrico e relativa autorizzazione ai sensi D.M. 37/2008 (da allegare alla SCA), stimati in circa:	€ 1.000,00



Frazionamento magazzino consistente in opere murarie e di impianto elettrico.	€ 1.000,00/2 = € 500,00
Totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile	€ 15.521,00 arrotondato in circa € 15.500,00

I suddetti oneri, intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi e salvo prescrizioni aggiuntive. Tali importi sono suscettibili di verifica all'esito degli accertamenti strutturali da effettuare a cura di professionista strutturista, allo stato non eseguibili (eventuali carotaqgi, verifica ancoraqgi, prove di carico.....)in merito al rilascio del certificato di idoneità statica dell'intera palazzina e propedeutico al rilascio dell'agibilità parziale dell'u.i.u.

Pertanto decurtando le spese summenzionate si ottiene:

€ 123.200,00 - € 15.500,00= **€ 107.700,00.**

Divisibilità del bene, qualora si tratti di quota indivisa: L'immobile ad uso abitazione non è divisibile.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, **applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15%:**

€ 107.700,00 ridotto del 15% = € 91.545,00 arrotondato in € 91.500,00

Prezzo base d'asta: € 91.500,00.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota: L'immobile ad uso abitazione con annessa pertinenza non è comodamente divisibile.



Riepilogo della stima:Valore di mercato dell'immobile indiviso: € 107.700,00Prezzo a base d'asta: € 91.500,00.**Calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà:**

Il valore dell'usufrutto corrisponde a quello derivante dalla rendita dell'immobile cui è riferito, per la durata dell'usufrutto che, nel caso che ci occupa, coincide con quella della vita della titolare. Si tratta dunque di stimare la rendita e la durata dell'usufrutto, in relazione alla identità degli usufruttuari, signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore della nuda proprietà del bene, alla stessa data, corrisponde a quello dell'immobile, privato del corrispondente valore di usufrutto, come di seguito determinato:

$$-Vnp = Vm - Vu$$

Valore della piena proprietà	€ 107.700,00
Età dell'usufruttuario	74 anni
Tasso di interesse legale	0,01%
Coefficiente moltiplicatore	3500
Valore dell'usufrutto	€ 37.695,00
Valore della nuda proprietà	€ 70.005,00

Valore di ¼ della nuda proprietà del LOTTO A € 70.005,00/4=€ 17.501,25
arrotondato a € 17.500,00.

Tanto dovevo.

L'esperto stimatore
 (Arch. Alessia Franzella)



Palermo, 28/01/2021

