

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale

Proc. Es. n.41/2022 R.G.Es.

BPER Credit Management s.c.p.a

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Relazione di stima

INDICE	PAG.
PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO DEL MANDATO	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e	
procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	11
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	12
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al	
bene pignorato	13
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio	
ed urbanistico	14
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	19
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	19
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	20
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	20
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e	
su eventuali procedimenti in corso	20
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	20
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati	
per la sola quota	24
CONCLUSIONI	25
ELENCO ALLEGATI	25

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data **05.10.2022**, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott.ssa Valentina Imperiale, nominava il sottoscritto Arch. Pietro Gioviale, esperto estimatore nell'esecuzione n. 41/2022 R.G.Es. intrapresa da BPER Credit Management s.c.p.a (rappresentata e difesa dall'Avv. Nicola Nastasi) contro i sigg.ri

In data **12.10.2022**, il sottoscritto esperto estimatore, trasmetteva a mezzo emailpec il verbale di accettazione dell'incarico firmato digitalmente entro il termine di gg.10 dal ricevimento del provvedimento di nomina.

In data **05.01.2023**, ricevuto il pagamento dell'acconto, il sottoscritto esperto estimatore, procedeva al controllo della completezza della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c., inviando telematicamente, a firma congiunta con il nominato custode giudiziario Avv. Lorenzo Lo Verso, il modulo di controllo della documentazione ALLEGATO N. 2 - LOTTO UNICO, e successivamente rispondendo ai quesiti posti dal G.Es. e riportati nel decreto di nomina. Sinteticamente i quesiti riportati nel decreto di nomina sono i seguenti:

- **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.**

Per l'espletamento dell'incarico e del relativo deposito telematico della relazione di consulenza, a seguito di richiesta di proroga il G.Es. assegnava al sottoscritto il termine per il deposito in data 16.09.2023 (udienza per la comparizione delle parti fissata per il 10.01.2024).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **02.02.2023** alle ore 15.30, in seguito ad accordi telefonici con l'Avv. Lorenzo Lo Verso, n.q. di custode giudiziario, il sottoscritto esperto estimatore si recava presso l'immobile pignorato ubicato a Palermo in via Poggio Pineto n. 8 ed in presenza del custode giudiziario e degli esecutati sigg.ri [REDACTED] procedeva ad effettuare il sopralluogo per la verifica e gli accertamenti sull'immobile come indicato nel mandato di nomina del Giudice (allegato n. 1: verbale di accesso). Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto esperto estimatore ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del

proprio mandato presso gli esecutati, l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Palermo e l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo:

- atto di compravendita del 08.10.2008 rep. n. 89878 e racc. n. 9998;
- visure storiche catastali, planimetria catastale ed estratto di mappa, elaborato planimetrico del 16.01.2009;
- licenza edilizia n. 1058 del 27.10.1971 e stralcio dei grafici di progetto;
- certificato di abitabilità del 23.08.1974 prot. n. 8978;
- domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n. 3706 del 03.10.1986;
- domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 prot. n. 5446-S del 09.05.1995;
- stralcio planimetrico del P.R.G. di Palermo (allegato n. 2: atto di compravendita del 08.10.2008 rep. n. 89878 e racc. n. 9998, visure storiche catastali, planimetria catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico del 16.01.2009, licenza edilizia n. 1058 del 27.10.1971, stralcio dei grafici di progetto, certificato di abitabilità del 23.08.1974 prot. n. 8978, domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n. 3706 del 03.10.1986, domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 prot. n. 5446-S del 09.05.1995 e racc. n. 9998 e stralcio planimetrico del P.R.G. di Palermo).

In data **28.07.2023** alle ore 16.00, in seguito ad accordi telefonici con il custode giudiziario, il sottoscritto esperto estimatore si recava nuovamente presso l'immobile oggetto della procedura ed in presenza del custode giudiziario e degli esecutati Chifari Maria Concetta e Mauro Francesco, procedeva ad effettuare il sopralluogo per verificare i danni subito dall'immobile a causa dell'incendio verificatosi in località Bellolampo in data 25.07.2023 (allegato n. 3: verbale di sopralluogo).

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO DEL MANDATO

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

L'atto di pignoramento del 19.01.2022 rep. n. 236/2022 relativo alla procedura esecutiva ha per oggetto il seguente cespite di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED]:

“ villino ubicato nel Comune di Palermo, via Poggio del Pineto n. 8, (località Bellolampo), ubicato al piano terra con terreno circostante pertinenziale e con pertinenziale locale di deposito esteso mq.15. Composto da salone pari a due stanze, tre stanze da letto, cucina, w.c. bagno, wc doccia, sala d'ingresso, corridoio, ripostiglio e terrazza; confinante con detta via, con stradella Bellolampo e con proprietà aliena. Riportata al NCEU del Comune di Palermo, al Foglio 37, P.IIa 105 sub. 14 - A/7, cl. 5, vani 9, RC. 790,18 e al Foglio 37, P.IIa 105 sub. 14 - C/2, cl. 4, mq. 15, RC. 9,66”.

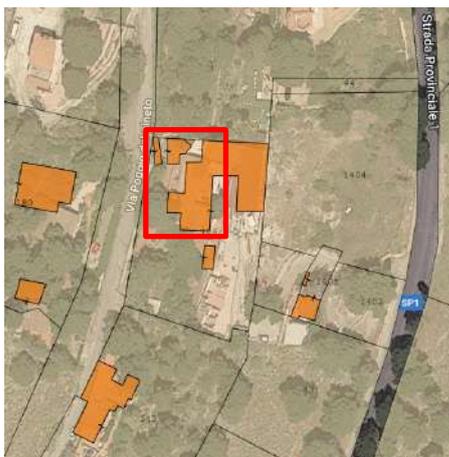
In seguito agli accertamenti svolti dall'esperto estimatore e come, peraltro, accertato e certificato nella relazione notarile, ex. art. 567, Il comma c.p.c. per come sostituito dall'art. 1 della Legge n. 302 del 03.08.1998 e del D.L. 18.09.1998 e successive modifiche, redatta in data 23.02.2022 dal Dott. Giorgio Castiglione, Notaio in Bologna, l'unità immobiliare pignorata appartiene agli esecutati.

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti esecutati, la stessa ha dato esito positivo. In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano univocamente il bene pignorato.

Dalla comparazione tra le planimetrie di progetto della licenza edilizia, di quelle

catastali e l'effettivo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, sono state accertate le difformità elencate e descritte nel successivo "Quesito 6 - Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio-urbanistico".

In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare (Formaps) e l'estratto di mappa catastale ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione, sostanzialmente esito positivo come da quanto di seguito riportato:



sovrapposizione foto satellitare
con estratto di mappa



estratto di mappa catastale
N.C.E.U. di Palermo fg. 37 p.la 105

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

Ai fini della vendita, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione costituisce un **LOTTO UNICO**: appartamento in villino al piano terra, ubicato in Palermo in via Poggio del Pineto n. 8, (località Bellolampo), con annesse balconi, terrazze, cantina, deposito, area di accesso, parcheggio e giardino di pertinenza, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 37, p.la 105 sub. 14, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 9 vani, superficie totale mq. 182, totale escluse aree scoperte mq. 165, rendita € 790,18 e pertinenziale locale magazzino, identificato al N.C.E.U.

del Comune di Palermo al fg. 37, p.lla 105 sub. 5, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 11, rendita € 9,66, di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED]

L'unità immobiliare è ubicata lungo la strada Provinciale 1 nei pressi di Bellolampo, nella zona nord-est dell'abitato cittadino di Palermo, nel diciottesimo quartiere "Borgo Nuovo", compreso nella V° Circoscrizione, caratterizzato dalla presenza di edilizia con tipologia ad uso residenziale.



fabbricato complesso in via Poggio del Pineto n. 8

L'unità immobiliare, fa parte di un fabbricato a due elevazioni edificato nel 1974 composto da due unità residenziali ed annesse pertinenze.

L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura piana a lastrico solare, prospetti esterni in muratura a faccia vista, infissi esterni in p.v.c. e vetro con sistema di oscuramento a persiane in p.v.c., balcone e terrazze con pavimenti in ceramica e parapetti in muratura e ferro.

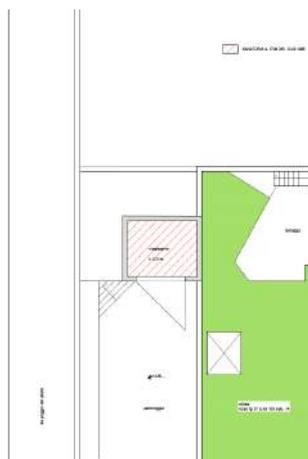
L'unità immobiliare al piano terra è composta da ingresso, camera n. 1, salone, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, camera n. 2, camera n. 3, camera n. 4, w.c. n. 1, w.c. n. 2, balcone, terrazzo n. 1, terrazzo n. 2, deposito e cantina. Inoltre, risulta

di pertinenza dell'unità immobiliare l'area di accesso, il parcheggio, il giardino e il magazzino composto da un unico vano.

La superficie commerciale complessiva, calcolata in ragione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI EN 15733/2011 è pari a **mq. 284,63** (allegato n. 4: planimetria inquadramento - allegato n. 5: planimetria stato di fatto del villino - allegato n. 6: planimetria stato di fatto del magazzino).



planimetria stato di fatto del villino



planimetria stato di fatto del magazzino

Il villino identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 37 p.lla 105 sub. 14, confina:

- a nord: con proprietà p.lla 39 e p.lla 105 sub. 4-16;
- a est: con proprietà p.lla 105 sub. 12-18;
- a sud: con proprietà p.lla 105 sub. 12 e proprietà p.lla 143;
- a ovest: con via del Poggio del Pineto.

Il magazzino identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 37 p.lla 105 sub. 5, confina:

- a nord: con proprietà p.lla 105 sub. 6;
- a est: con proprietà p.lla 105 sub. 14;
- a sud: con proprietà p.lla 105 sub. 14;
- a ovest: con proprietà p.lla 105 sub. 16.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'appartamento in villino sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- pavimenti interni: gli ambienti hanno la pavimentazione in ceramica;
- pavimenti esterni: le terrazze hanno la pavimentazione in ceramica;
- rivestimenti interni: le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica;
- intonaci interni: le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile con pittura idrolavabile;
- infissi esterni: le finestre, le porte finestre e la veranda sono realizzate in p.v.c. e vetro con sistema di oscuramento con persiane in p.v.c;
- infissi interni: le porte interne e la porta d'ingresso sono realizzate in legno tamburato;
- w.c. n. 1: provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia;
- w.c. n. 2: provvisto di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno;
- impianto idrico ed elettrico: realizzati sottotraccia e funzionanti, tuttavia non risultano le relative certificazioni;
- impianto di smaltimento dei reflui: attraverso fossa biologica;
- impianto di riscaldamento dell'acqua: attraverso boiler elettrico;
- impianto di condizionamento ambientale: attraverso sistema a singoli split (pompe di calore) nel salone, nel soggiorno e nella camera n. 2;
- impianto citofonico condominiale.

Il villino ha un'altezza utile di mt. 3,00.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del magazzino sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- pavimenti interni: gli ambienti hanno la pavimentazione in battuto di cemento;

- intonaci interni: le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile con pittura idrolavabile;
- infissi esterni: la porta di accesso è realizzata in metallo;
- impianto elettrico: realizzato sottotraccia e funzionante, tuttavia non risulta la certificazione;

Il magazzino ha un'altezza utile di mt. 2,10.

Gli immobili sono risultati in discreto stato di manutenzione e conservazione, tuttavia in seguito all'incendio della zona di Bellolampo avvenuto in data 25.07.2023 si sono riscontrati alcuni danni evidenziati nella documentazione fotografica che riguardano l'area d'ingresso dell'unità immobiliare e la cantina (allegato n. 7: documentazione fotografica).

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO: villino al piano terra, ubicato in Palermo in via Poggio del Pineto n. 8, (località Bellolampo), identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 37, p.IIa 105 sub. 14, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 9 vani, superficie totale mq. 182, totale escluse aree scoperte mq. 165, rendita € 790,18 e pertinenziale magazzino, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 37, p.IIa 105 sub. 5, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 11, rendita € 9,66, di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

Dalla comparazione dei grafici di progetto allegati alla licenza edilizia, delle planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, sono state accertate le difformità elencate e descritte nel successivo "Quesito 6 - Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio-urbanistico".

Villino



progetto licenza edilizia

planimetria catastale

planimetria stato di fatto

magazzino



planimetria catastale

planimetria stato di fatto

Raffronto tra la planimetria di progetto licenza edilizia, catastale e dello stato di fatto

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà del villino al piano terra, ubicato in Palermo in via Poggio del Pineto n. 8, (località Bellolampo), composto da ingresso, camera n. 1, salone, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, camera n. 2, camera n. 3, camera n. 4, w.c. n. 1, w.c. n. 2, balcone, terrazzo n. 1, terrazzo n. 2, con annesso deposito, cantina, parcheggio e giardino di pertinenza; confina a nord con proprietà p.lla 39 e p.lla 105 sub. 4-16, a est con proprietà p.lla 105 sub. 12-18, a sud con

proprietà p.lla 105 sub. 12 e proprietà p.lla 143, a ovest con via del Poggio del Pineto; è riportato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 37, p.lla 105 sub. 14; piena ed intera proprietà del magazzino ubicato in Palermo in via Poggio del Pineto n. 8, piano terra; è composto da un solo vano; confina a nord con proprietà p.lla 105 sub. 6, a est con proprietà p.lla 105 sub. 14, a sud con proprietà p.lla 105 sub. 14, a ovest con proprietà p.lla 105 sub. 16; è riportato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 37, p.lla 105 sub. 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è licenza edilizia n. 1058 del 27.10.1971, certificato di abitabilità del 23.08.1974 prot. n. 8978, domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n. 3706 del 03.10.1986 e domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 prot. n. 5446-S del 09.05.1995, presentate per la regolarizzazione delle variazioni apportate rispetto alla licenza edilizia, pertanto, lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle istanze di sanatoria presentate [REDACTED]

Prezzo base asta € 167.300,00 (centosessantasettemilatrecentoeuro/00).

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

In seguito agli accertamenti svolti dal sottoscritto e come certificato dalla relazione notarile redatta in data 23.02.2022 dal Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, l'unità immobiliare pignorata è pervenuta agli esecutati sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], giusto atto di compravendita in Notar Sergio Tripodo, del 08.10.2008 rep. n. 89878/9998, trascritto il 10.11.2008 ai nn. 44892/66931, da potere dei sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED]

A quest'ultimi, (nella precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale) era pervenuta giusto atto di compravendita in Notar Adriana Purpura, del 11.10.1976 rep. n. 25948, trascritto il 19.10.1976 ai nn. 27960/32795, da potere del sig. [REDACTED]

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

In merito alla situazione urbanistica e vincolistica. Dal P.R.G. del Comune di Palermo risulta che il fabbricato ricade in zona il E2: parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo e da sottoporre a pianificazione particolareggiata.

Inoltre, ricadono i seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico D.L. n. 490/99 art. 139 del 22.01.2004, ex. legge 1497/39;
- vincolo idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923 del 30.12.1923.

In merito allo stato legittimo dell'immobile. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo risulta che per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata licenza edilizia n. 1058 del 27.10.1971 e certificato di abitabilità del 23.08.1974 prot. n. 8978. Successivamente, sull'unità immobiliare del piano terra e del piano seminterrato, non oggetto del procedimento, sono state apportate alcune modifiche (ampliamento ed integrazione) in assenza di concessione edilizia e per le stesse, il precedente proprietario sig. [REDACTED] ha presentato domanda di concessione in sanatoria al Comune di Palermo in data 10.03.1986 prot. n. 3706 (MOD. 47/85-A e B) ed effettuato i relativi pagamenti per un totale di oblazione di Lire 2.933.000:

- MOD. 47/A bollettino n. 891 del 30.09.1986 di Lire 1.994.000 uff. postale di Palermo;

- MOD. 47/B bollettino n. 724 del 07.03.1986 di Lire 939.000 uff. postale di Palermo;

Inoltre, l'unità immobiliare di piano terra è stato oggetto di ampliamento e variazione distribuzione interna in assenza di concessione edilizia e per lo stesso, il precedente proprietario sig. [REDACTED] ha presentato domanda di concessione in sanatoria al Comune di Palermo in data 09.05.1995 prot. n. 5446/s ed effettuato i relativi pagamenti per un totale di oblazione di Lire 4.346.000:

- bollettino n. 53 del 15.12.1994 di Lire 2.000.000 uff. postale di Palermo;
- bollettino n. 875 del 23.10.1995 di Lire 591.000 uff. postale di Palermo;
- bollettino n. 909 del 14.04.1995 di Lire 591.000 uff. postale di Palermo;
- bollettino n. 960 del 15.12.1995 di Lire 591.000 uff. postale di Palermo;
- bollettino n. 964 del 15.12.1995 di Lire 591.000 uff. postale di Palermo.

In data 22.12.2006, il [REDACTED], tecnico incaricato dal precedente proprietario sig. [REDACTED], ha redatto una perizia giurata per dimostrare le dimensioni e lo stato attuale delle opere oggetto delle due sanatorie, indicando i bollettini pagati per il saldo dell'oblazione e degli oneri concessori, ed esattamente:

per la domanda di sanatoria prot. n. 3706 (MOD. 47/85-A e B) del 10.03.1986:

- oblazione, bollettino n. 860 del 24.11.2006 di € 7.613,00 Poste Italiane spa;
- oneri, bollettino n. 863 del 24.11.2006 di € 1.974,00 Poste Italiane spa;

per la domanda di sanatoria prot. n. 5446/s del 09.05.1995:

- oblazione, bollettino n. 861 del 24.11.2006 di € 167,00 Poste Italiane spa;
- oneri, bollettino n. 862 del 24.11.2006 di € 4.230,00 Poste Italiane spa.

Inoltre, risulta presentata istanza di N.O prot. 955/b del 29.11.2006 presso la Soprintendenza BB. CC. AA di Palermo in quanto nel lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ricade il vincolo paesaggistico ai sensi della D.L. n. 42/2004 art. 139 del

22.01.2004, ed istanza di N.O. del 27.11.2006 presso il Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo in quanto nel lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ricade il vincolo idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923 del 30.12.1923 (allegato n. 8: perizia giurata redatta in data 22.12.2006 dal [REDACTED]).

Si segnala che non risulta reperibile presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo la pratica di domanda di concessione in sanatoria prot. n. 5446/s del 09.05.1995 e che la relativa documentazione è stata fornita dagli esecutati in sede di sopralluogo (allegato n. 9: emailpec del 16.05.2023 del Comune di Palermo - Condonò Edilizio).

La documentazione redatta dal [REDACTED] si ritiene congrua in relazione al calcolo delle superfici, alle oblazioni e agli oneri concessori pagati attraverso i bollentini sopra indicati.

Le variazioni inserite nelle due domande di sanatoria rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto della licenza edilizia sono esattamente:

- la chiusura dei portici d'ingresso, del salone e della camera n. 4;
- la chiusura con copertura in legno e tegole, dello spazio retrostante l'originaria cucina che lo separa dal terrapieno, trasformandolo in cucina e ripostiglio;
- la realizzazione del vano cantina a quota - 1,60 mt. sul lato nord, con accesso dalla terrazza n. 2 attraverso un corpo scala, con struttura in muratura portante e copertura ad unica falda in legno e tegole;
- la realizzazione di un deposito a quota + 1,60 mt. sul lato nord, con accesso dalla terrazza n. 2 tramite una scala, con struttura in c.a., solaio con unica falda con copertura con tegole;
- la realizzazione del magazzino a quota + 4,00 mt. sul lato nord sopra il terrapieno del lato est, con accesso dall'area parcheggio, con struttura in c.a. e solaio a terrazzo

non praticabile;

- una diversa distribuzione interna tramite la demolizione e realizzazione di alcuni tramezzi, per la realizzazione del soggiorno comunicante con la cucina.

Si segnala che non risulta reperibile presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo la pratica di domanda di concessione in sanatoria prot. n. 5446/s del 09.05.1995 e che la relativa documentazione è stata fornita dagli esecutati in sede di sopralluogo (allegato n. 9: emailpec del 16.05.2023 del Comune di Palermo - Concono Edilizio).

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile. Dalle verifiche dello stato di fatto effettuate sulle unità immobiliari ho accertato la congruità tra l'attuale stato dei luoghi e quanto indicato nelle pratiche di sanatoria.

In merito alle possibilità di regolarizzazione dell'immobile. Poiché la ragione del credito per cui si è proceduto è di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge di sanatoria (contratto di mutuo fondiario del 08.10.2008), si evidenzia che l'eventuale aggiudicatario non potrà avvalersi delle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001.

L'iter procedurale per la regolarizzazione dell'immobile dovrà prevedere la presentazione presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo dei seguenti procedimenti:

- perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 per la definizione delle pratiche di sanatoria;
- aggiornamento DOCFA;
- certificato della idoneità statica/sismica;
- dichiarazione dei requisiti igienico sanitari;
- dichiarazione di rispondenza impianti;

- relazione geologica;
- attestazione prestazione energetica (APE);
- segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii.

In merito ai costi per la regolarizzazione dell'immobile. I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a complessivi ad **€ 8.900,00**, essi comprenderanno:

- gli oneri relativi alla definizione delle pratiche di sanatoria attraverso la presentazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 28 LR 16/16;
- gli oneri relativi alla certificazione dell'idoneità statica/sismica dell'intera opera con o senza prova dell'avvenuto deposito presso gli Uffici del Genio Civile di Palermo;
- gli oneri relativi alla redazione della relazione geologica;
- gli oneri relativi alla redazione della variazione DOCFA;
- gli oneri relativi alla redazione dell'attestazione prestazione energetica (APE);
- gli oneri relativi alla redazione della segnalazione certificato di agibilità (S.C.A.).

Costi per la presentazione della definizione delle sanatorie:

- spese tecniche per la perizia giurata escluse di Iva e Cassa: € 3.000,00
- diritti istruttoria: € 100,00

Costi per redazione della certificazione dell'idoneità statica/sismica dell'intera opera:

- spese tecniche escluse di Iva e Cassa: € 1.700,00

Costi relativi alla presentazione del DOCFA:

- spese tecniche escluse di Iva e Cassa: € 600,00
- diritti istruttoria: € 50,00

Costi per la dichiarazione di conformità degli impianti idrico/sanitario ed elettrico:

- spese tecniche escluse di Iva e Cassa: € 800,00

Costi relativi alla redazione della relazione geologica:

- spese tecniche, escluse di Iva e Cassa € 800,00

Costi relativi alla redazione dell'attestazione prestazione energetica (APE):

- spese tecniche, escluse di Iva e Cassa € 200,00

Costi relativi alla redazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA):

- spese tecniche, escluse di Iva e Cassa € 1.500,00

- diritti istruttoria: € 150,00

I costi per la regolarizzazione, sono suscettibili di variazione nel tempo ed in seguito alla presentazione del progetto esecutivo di regolarizzazione presso gli enti preposti.

L'importo dei costi sarà portato in detrazione al valore commerciale del bene.

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

Alla data delle operazioni peritali l'immobile pignorato è risultato abitato dagli esecutati che lo utilizzano come propria ed unica abitazione.

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

In riferimento a tale quesito si segnala che non risultano, dalla relazione notarile depositata agli atti, trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Nessun onere e vincolo a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si rilevano:

- ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 10.11.2008 ai nn. 66932/14064 di € 500.000,00, in virtù del contratto

di mutuo a rogito del Notaio Sergio Tripodo del 08.10.2008 rep./racc. nn. 89879/9999

di € 250.000,00, a favore di [REDACTED] e contro i sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED];

- pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 22.02.2022 ai nn. 8327/6543, derivante dall'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo il 19.01.2022 rep. n. 236/2022 a favore di Banco [REDACTED] e contro i sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED];

- costi per la regolarizzazione dell'immobile da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene oggetto della presente relazione non ricade su suolo demaniale.

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

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

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

Sui beni oggetti della presente procedura non risulta costituito nessun condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

CRITERI DI STIMA: Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del

fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

FONTI DI RIFERIMENTO: Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2022 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona. Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stato utilizzato:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE NORD OVEST,

Destinazione: "Residenziale", Tipologia: "Ville e Villini", Stato conservativo: "Normale", ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di €/mq. 680,00 ad un massimo di €/mq. 900,00 (allegato n. 10: quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate).

- l'Osservatorio del Borsino Immobiliare riferendosi ai seguenti parametri:
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE NORD OVEST, Destinazione: "Residenziale", Tipologia: "Ville e Villini", ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di €/mq. 560,00 ad un massimo di €/mq. 854,00 (allegato n. 11: quotazioni immobiliari - Borsino Immobiliare).

- il sito Internet Immobiliare.it in particolare ha le seguenti unità immobiliari in vendita:

a. villa plurifamiliare in via Bellolampo 10 Palermo, da ristrutturare, posto auto, con terrazza, riscaldamento centralizzato, mq. 480, rif. 103769876;

b. villa bifamiliare in Stradale Bellolampo Palermo, buono stato, posto auto, con terrazza, riscaldamento autonomo, mq. 371, rif. 83013197 (allegato n. 12: quotazioni immobiliari - Immobiliari.it).

VALORE UNITARIO LORDO: Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima in relazione anche ai danni subito dell'incendio, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame e si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **650,00 €/mq.**

SUPERFICIE COMMERCIALE: Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il sottoscritto esperto estimatore ha utilizzato i criteri individuati nel D.P.R.

del 23 marzo 1998 n. 138 e nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed esattamente:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali in comune;
- la superficie dei balconi, terrazzi e similari al 30% della superficie utile, applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%;
- la superficie della cantina e similari al 25% della superficie utile;
- la superficie dei parchi, giardini, corti e similari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, l'eccedenza va calcolata al 2%;
- la superficie del deposito al 100% della superficie utile.

Dal rilievo dell'unità immobiliare risulta:

- superficie commerciale villino: mq. 204,00;
- superficie commerciale balcone e terrazzi mq. 110,00:
 $(mq. 25,00 \times 30\%) + (mq. 85,00 \times 10\%) = mq. 7,50 + mq. 8,50 = mq. 16,00;$
- superficie commerciale deposito di mq. 16,50: $(mq. 16,70 \times 25\%) = mq. 4,13;$
- superficie commerciale cantina di mq. 13,00: $(mq. 13,00 \times 25\%) = mq. 3,25;$
- superficie commerciale area d'accesso, parcheggio e giardino: mq. 525,00:
 $(mq. 525,00 \times 10\%) = mq. 52,50;$
- superficie commerciale deposito mq. 19,00: $(mq. 19,00 \times 25\%) = mq. 4,75;$
- superficie commerciale complessiva:
 $mq. 204,00 + mq. 16,00 + mq. 4,13 + mq. 3,25 + 52,50 + 4,75 = \mathbf{mq. 284,63.}$

VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARE:

- valore del villino ed annesse pertinenze: superficie commerciale x prezzo unitario =
mq. 284,63 x €/mq. 650,00 = € **185.009,50**.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- costi per la presentazione della perizia giurata:	€ 3.100,00;
- costi per la redazione del certificato di non pregiudizio statico:	€ 1.700,00;
- costi per la presentazione del DOCFA:	€ 650,00;
- costi per la dichiarazione di conformità degli impianti idrico ed elettrico:	€ 800,00;
- costi per la presentazione della relazione geologica:	€ 800,00;
- costi per la presentazione dell'A.P.E.:	€ 200,00;
- costi per la presentazione della S.C.A.:	€ <u>1.650,00</u> ;
Totale costi	€ 8.900,00.

Valore totale delle unità immobiliari: € 185.009,50 - € 8.900,00 = € **176.109,50**.

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre una riduzione del valore di mercato nella misura del 5%, ottenendo il seguente valore dell'unità immobiliare: € 176.109,50 x 5% = € 167.304,03 arrotondato € **167.300,00** (centosessantasettemilatrecentoeuro/00).

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

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

CONCLUSIONI.

In definitiva, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione costituisce il seguente

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà del villino al piano terra, ubicato in Palermo in via Poggio del Pineto n. 8, (località Bellolampo), con annesso deposito, cantina, parcheggio e giardino di pertinenza, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 37, p.lla 105 sub. 14 e pertinenziale deposito, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 37, p.lla 105 sub. 5.

Superficie commerciale è di mq. 284,63.

Prezzo base asta € 167.300,00 (centosessantasettemilatrecentoeuro/00).

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rimette alla S.V. la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, 14.09.2023

L'esperto stimatore

Architetto Pietro Gioviale

ELENCO ALLEGATI.

1. verbale di accesso;
2. atto di compravendita del 08.10.2008 rep. n. 89878 e racc. n. 9998, visure storiche catastali, planimetria catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico del 16.01.2009, licenza edilizia n. 1058 del 27.10.1971, stralcio dei grafici di progetto, certificato di abitabilità del 23.08.1974 prot. n. 8978, domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n. 3706 del 03.10.1986, domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 prot. n. 5446-S del 09.05.1995 e racc. n. 9998 e stralcio planimetrico del P.R.G. di Palermo;

3. verbale di sopralluogo;
4. planimetria inquadramento immobili;
5. planimetria stato di fatto del villino;
6. planimetria stato di fatto del magazzino;
7. documentazione fotografica;
8. perizia giurata redatta in data 22.12.2006 dal Geom. Antonino Randazzo;
9. emailpec del 16.05.2023 del Comune di Palermo - Condono Edilizio;
10. quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate;
11. quotazioni immobiliari - Borsino Immobiliare;
12. quotazioni immobiliari - Immobiliare.it.