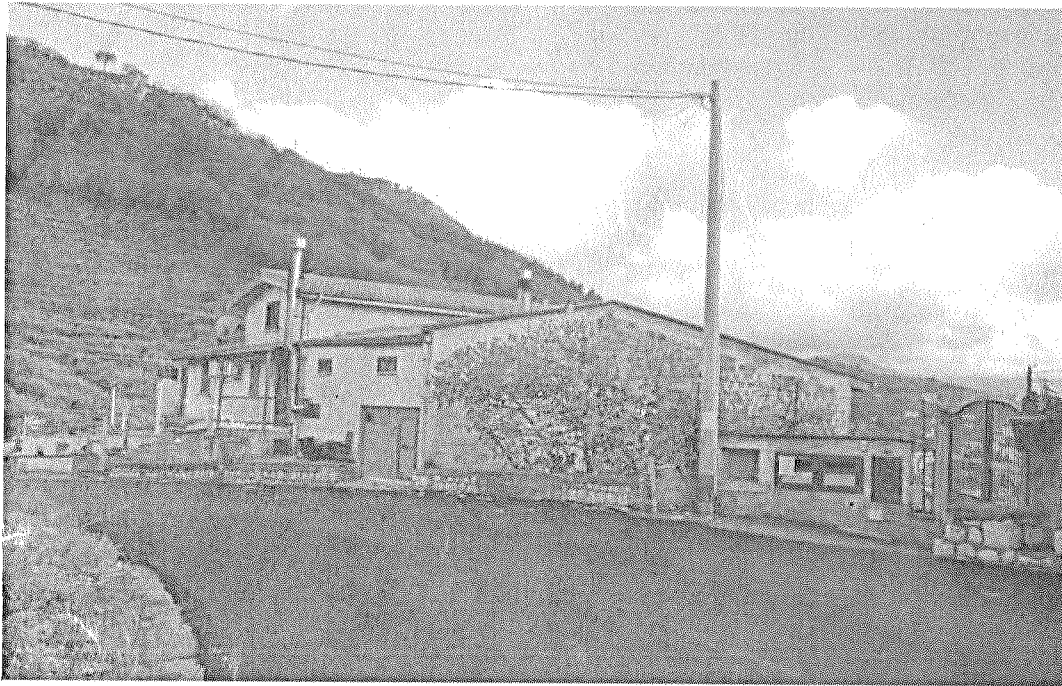


TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare n. 491/2017 R.G.Es promossa da
i. e per essa da n.q. di mandataria

Perizia di stima redatta dall'arch. Rosalia Marchese
Relazione Immobile n.1

INDICE

Premessa	pag. 1
Controllo della documentazione ex art.567 c.p.c.	pag. 2
Operazioni di sopralluogo	pag. 2
Risposte ai quesiti	pag. 3
Quesito n.1	
Diritti reali e bene oggetto del pignoramento	pag. 3
Immobile n.1	
Quesito n.2	
Individuazione del bene e descrizione del lotto	pag. 4
Descrizione dell'immobile pignorato	pag. 8
Dimensioni	pag. 19
Stato di conservazione e manutenzione	pag. 20
Quesito n.3	
Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 21
Quesito n.4	
Schema sintetico descrittivo del lotto	pag. 26
Quesito n.5	
Ricostruzione dei passaggi di proprietà	pag. 27
Quesito n.6	
Regolarità del bene sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico	pag. 28
Destinazione urbanistica	pag. 32
Regolarizzazione	pag. 35
Certificazione energetica	pag. 38
Quesito n.7	
Stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 38
Quesito n.8	
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 38
Oneri a carico dell'aggiudicatario	pag. 39
Quesito n.9	
Verificare se il bene ricada su suolo demaniale	pag. 40
Quesito n.10	
Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	pag. 40
Quesito n.11	
Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso	pag. 40
Quesito n.12	
Valutazione del bene	pag. 40

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI civile Esecuzioni immobiliari

Procedimento n.491/2017 R.G.Es.

Promosso da _____ e per essa da _____, nella qualità di
mandataria, contro _____ (n. ad Altofonte l'08.01.1973),
_____ (n. a Palermo il 25.07.1976), _____ (n. a Palermo il
21.08.1969) fideiubente.

Perizia di stima redatta dall'architetto Rosalia Marchese.

RELAZIONE

Premessa

Con decreto del 10.04.2019, notificatomi il 13.04.2019, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessia Lupo, ha nominato la sottoscritta, arch. Rosalia Marchese, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.491/2017 R.G.Es., promossa da _____ e per essa da _____, nella qualità di mandataria, contro _____ nato ad Altofonte l'08.01.1973, _____ nata a Palermo il 25.07.1976, _____ nata a Palermo il 21.08.1969, _____, nella qualità di fideiubente.

In data 20.04.2019 ho prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico depositandolo nel fascicolo telematico.

Controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il controllo della documentazione è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Paolo Sbacchi, ed in data 11.12.2019 ho depositato telematicamente il modulo di controllo attestante la completezza della stessa.

Operazioni di sopralluogo.

Con lettera raccomandata A.R. del 14 novembre 2019 il Custode Giudiziario ha comunicato agli esecutati che in data 06.12.2019 si sarebbe recato in Altofonte per l'immissione in possesso dell'immobile pignorato, in Corso Piano di Renda n.96/A, congiuntamente alla sottoscritta C.T.U., e successivamente avrebbe proseguito le operazioni presso l'immobile sito in Contrada Rebuttone.

Il sopralluogo veniva, di comune accordo, rinviato al 3 gennaio 2020.

Il signor _____ in tale occasione dichiarava di abitare l'appartamento col suo nucleo familiare; alla stessa data, alla presenza della signora _____

le operazioni sono proseguite in Contrada Rebuttone, dove la stessa dichiarava di abitare anche se in atto alloggiava presso la madre in Corso Renda n.96, dove risulta residente.

Il signor _____ e la signora _____ hanno fornito parte della documentazione, da me preventivamente richiesta, in loro possesso.

Delle operazioni di consulenza veniva redatto dal Custode Giudiziario apposito verbale sottoscritto dai presenti.

Durante le operazioni di sopralluogo ho eseguito parte dei rilievi grafici e fotografici degli immobili pignorati, riservandomi di ritornare sui luoghi, per il completamento degli stessi, previo contatto telefonico con le parti.

Il giorno 6 aprile 2021, previo accordo telefonico con la signora _____ mi sono recata presso l'immobile sito in Contrada Rebuttone - Ciafardia, oggi

via della Quercia n.7/A, per completare i rilievi grafici e fotografici dell'immobile pignorato.

Nei giorni 27 novembre 2021, 4 dicembre 2021, 21 maggio 2022, previo accordo telefonico con il signor _____ mi sono recata presso l'immobile sito in Altofonte, Corso Piano di Renda n.96/A, per completare i rilievi grafici e fotografici dell'immobile pignorato (all.1).

Risposte ai quesiti.

Quesito n.1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I beni pignorati sono due, entrambi siti in Comune di Altofonte, e precisamente:

I. Appartamento sito nel Comune di Altofonte (Palermo), Corso Piano Renda n.96/A, al piano primo.

Il diritto reale pignorato in titolarità degli esecutati,

regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (all.2), è pari alla piena proprietà e corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene, così come individuato nell'atto di pignoramento, consiste in un *"Appartamento facente parte del fabbricato che sorge in Altofonte Corso Piano Renda n.96/A, p.1°, composto da ingresso, salone, due vani, cucina-soggiorno, wc bagno, wc doccia, due ripostigli, corridoio di disimpegno"*.

Esso è censito al Catasto fabbricati del Comune di Altofonte, al foglio 12, particella 1211 sub 6, ZC2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq.147, totale escluse aree scoperte mq.144, R.C. Euro 436,41. Corso Piano di Renda n.96, piano primo.

2. Abitazione in villini, sita nel Comune di Altofonte (Palermo), Contrada Rebuttoni (o Rebottoni), piano terra e terreno di pertinenza.

Il diritto reale pignorato in titolarità della signora _____, fideiubente, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene, così come individuato nell'atto di pignoramento, consiste in una *“Abitazione in villini, contrada Rabuttoni (catastalmente Rebottoni) in Altofonte (Pa), p.t., cat.A/7, vani 5, cl.1, r.c. €.258,23 in Catasto al fog.23 p.lla 568; terreno in c.da Rabuttone, Fg.23 p.lla519, are 24,52 (red. d. 5,70 – ag. 2.53.)”*

L'intero bene è gravato da livello a favore della Mensa Arcivescovile di Palermo, oggi Istituto Diocesano Sostentamento Clero della Diocesi di Palermo.

Esso è censito al Catasto fabbricati del Comune di Altofonte, al foglio 23, particella 568, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq.136, totale escluse aree scoperte mq.116, R.C. Euro 258,23.

Contrada Rebuttoni, Piano T.

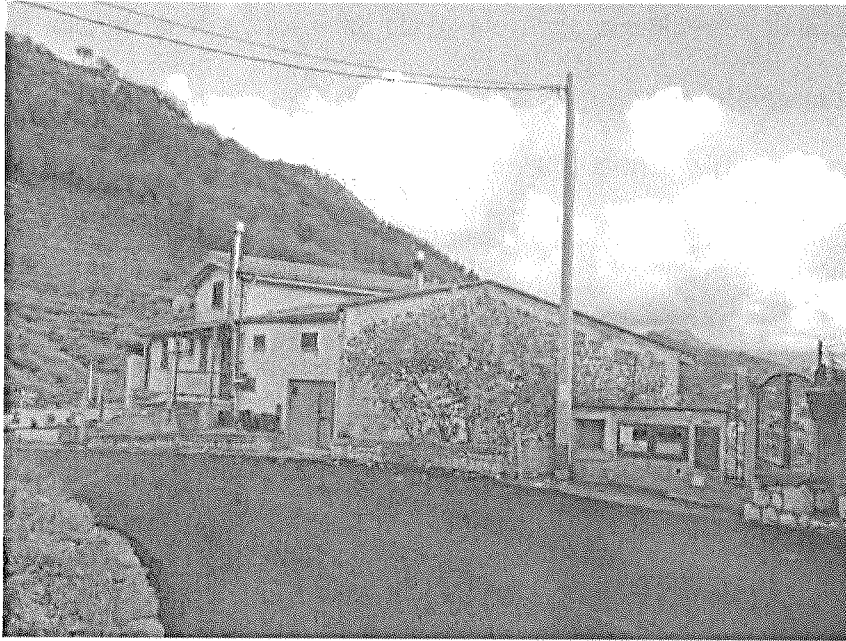
Il terreno di pertinenza è catastato al foglio 23, particella 519, seminativo di 4°, superficie mq.2.452. R.D. €.5,70. R.A. €.2,53.

IMMOBILE N.1

Quesito n.2

Individuazione del bene e descrizione del lotto.

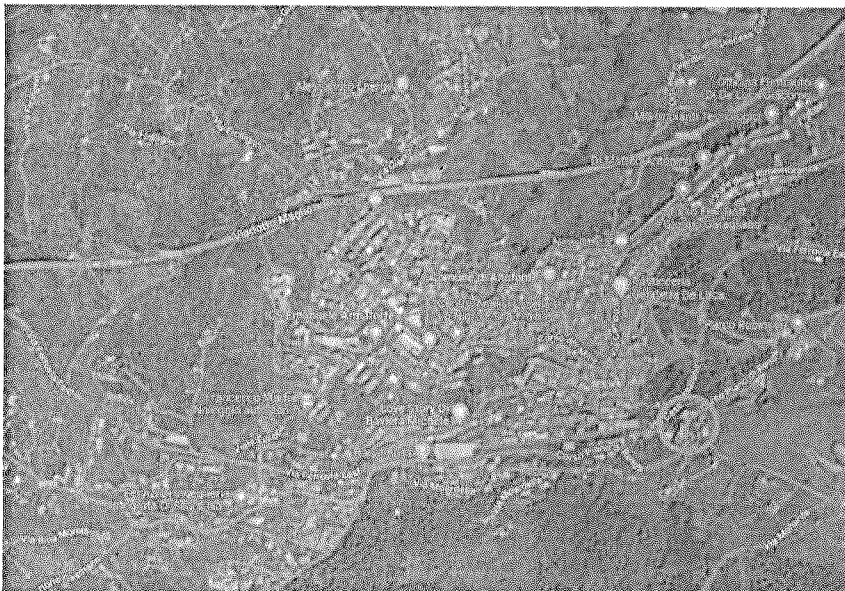
Il bene in esame consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un edificio a due elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati, con terreno di pertinenza, sito in Altofonte (foto 1, all.3), in Corso Piano di Renda n.96/A



Altofonte è un centro agricolo della provincia di Palermo da cui dista Km.13,00 circa.

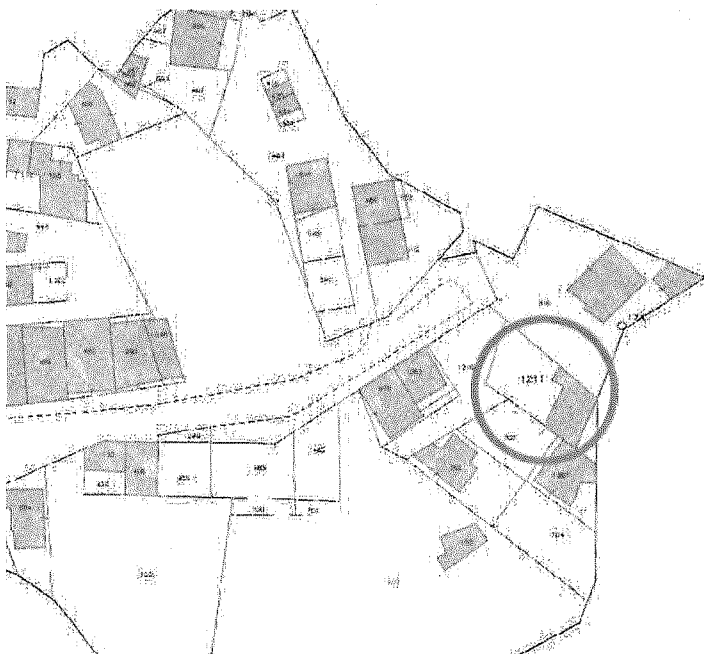
L'abitato, il cui impianto, di origine medievale, tende alla regolarizzazione ortogonale dei comparti e della viabilità, malgrado l'accidentalità del sito orografico di giacitura, si affaccia sulla Conca d'Oro ed è posto a m.s.l. 350,00.

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato l'edificio al cui interno si trova l'unità immobiliare in esame è sito all'estrema periferia Sud-Est.



Ha una giacitura notevolmente acclive e forma rettangolare irregolare con la dimensione maggiore in direzione Est-Ovest.

Esso è costituito dalla part.lla 1211 del foglio 12 del Catasto Fabbricati di Altofonte (all.3/a), già part.lla 770 del Catasto Terreni.



In ordine alla esatta individuazione del fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di

mappa catastale (stymatrix-for maps), a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione di immagini/rappresentazione, ha dato esito positivo (all.3/b).

L'intorno è scarsamente edificato per la presenza prevalente di aree boschive molto scoscese.

L'appartamento in esame occupa il primo piano di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra e da due piani seminterrati, oltre piccola mansarda, realizzato con struttura intelaiata in c.c.a., solai laterocementizi e tompagnamento parte in conci di tufo, parte in laterizio.

La copertura è a falde inclinate.

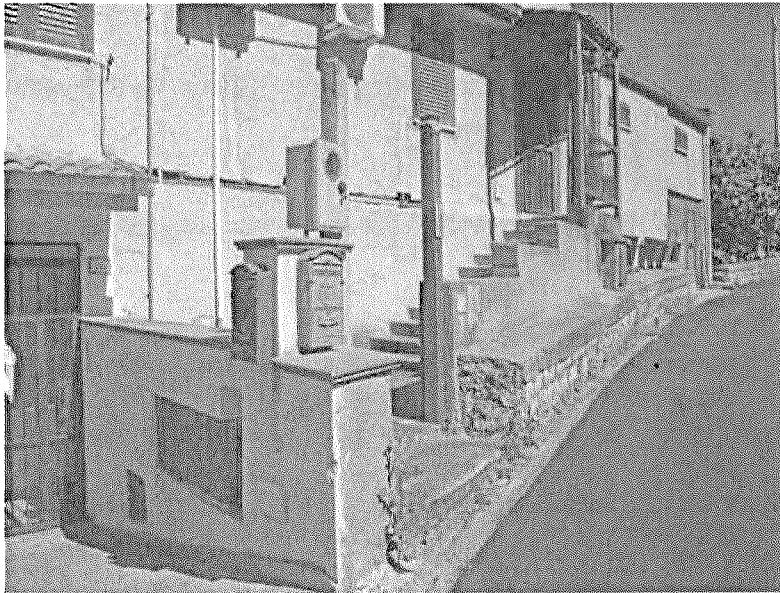
L'edificio presenta esterni per la maggior parte con intonaco grezzo ed in parte privi di intonaco (foto 1 e 2).

Esso risulta allacciato alla rete fognaria e alla rete idrica comunali.

L'edificio, arretrato rispetto al filo stradale, presenta tre accessi dal Corso Piano di Renda (già strada provinciale).

Sulla sinistra uno scivolo immette nella porzione di fabbricato di proprietà aliena individuato dal civico 96.

Accanto ad esso, sul muretto di delimitazione della carreggiata, è stato operato un varco (foto 3) dal quale sulla destra una scaletta conduce ad un portoncino individuato dal civico 96A che costituisce l'accesso principale all'unità immobiliare di primo piano (foto 4).



All'estrema destra del fabbricato un ampio infisso anch'esso individuato dal civico 96 immette in uno spazio utilizzato come garage/deposito all'interno del quale una scala frontale consente di accedere all'u.i. di piano primo (foto 5).

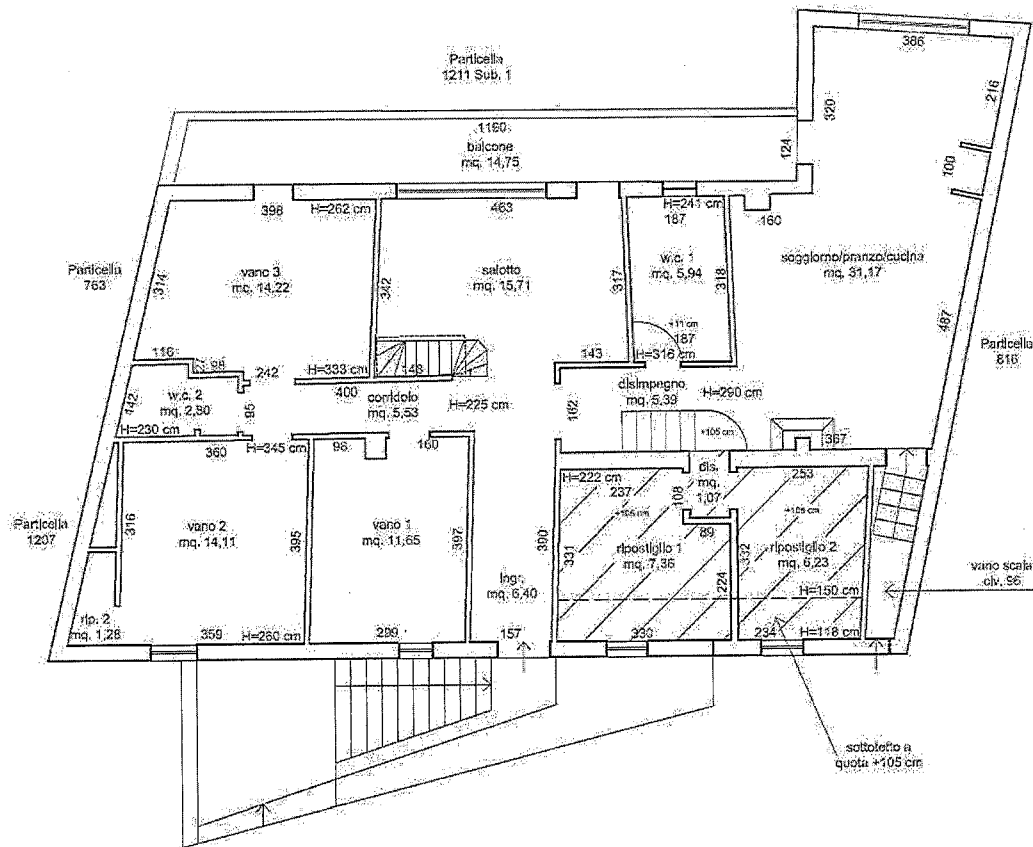


Descrizione dell'immobile pignorato.

a) Composizione.

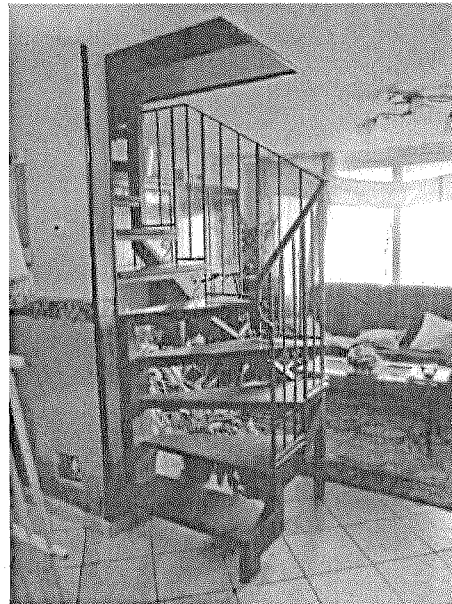
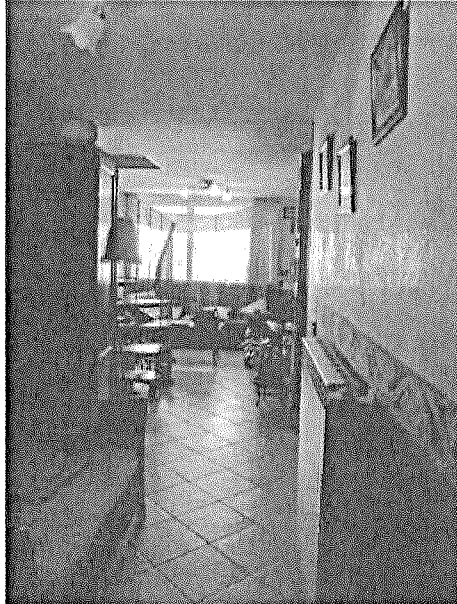
All'appartamento si accede, come si è detto, dal portoncino distinto con il numero civico 96/A di Corso Piano di Renda.

Esso è composto da ingresso, tre vani, salotto, cucina-pranzo-soggiorno, due wc doccia, un ripostiglio, due ripostigli nel sottotetto ed un balcone sul retrospetto (all.4).



Esso confina a Nord con area soprastante particella 816, a Sud con fabbricato insistente sulle particelle 1207 e 763, ad Est con area soprastante la superficie libera della particella 1211 catastalmente identificata col sub 1 e definita “bene comune non censibile”, ma di fatto costituente pertinenza del piano secondo sottostrada al quale è collegata, ad Ovest con area soprastante i sub 1 e 2 della medesima particella, anch’essi non censibili, che costituiscono gli spazi di accesso alle singole u.i., al confine con la via pubblica (Corso Piano di Renda). Il portoncino di ingresso in alluminio anodizzato (foto 6) immette in uno spazio rettangolare (mq.6,40) che si apre sul salotto (foto 7) (mq.15,71), dal quale è

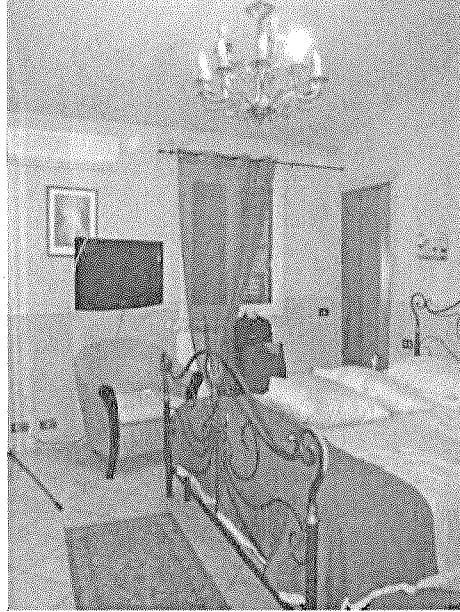
separato da una porzione di tramezzo sul quale poggia una scaletta, con struttura metallica e pedate in legno (foto 9, 10), di collegamento con una mansarda. Esso è dotato di un'ampia finestrazione e di una portafinestra sul balcone retrostante (foto 8).



Sulla sinistra un corridoio (foto 11) disimpegna la zona notte.

Questa è costituita da tre vani, due dotati di finestra sul fronte principale (foto 12 e 13) (mq.11,65 e mq.14,11) ed il terzo (mq.14,22) dotato di portafinestra sul balcone del retrospetto (foto 14).

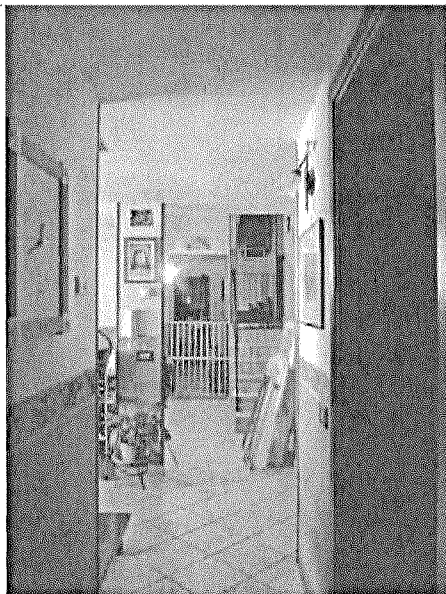
Al vano 2 è annesso un piccolo ripostiglio (mq.1,28) (foto 13 e 15).

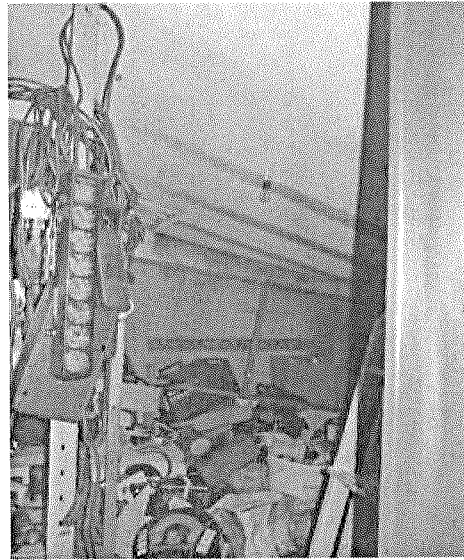
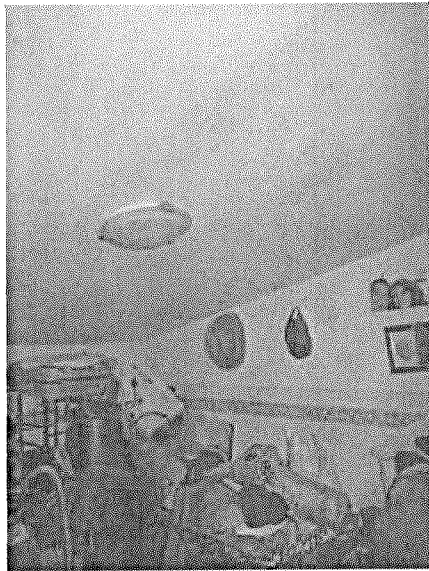


Sulla parete di fondo è ubicato un servizio igienico cieco (mq.2,80) (foto 11).

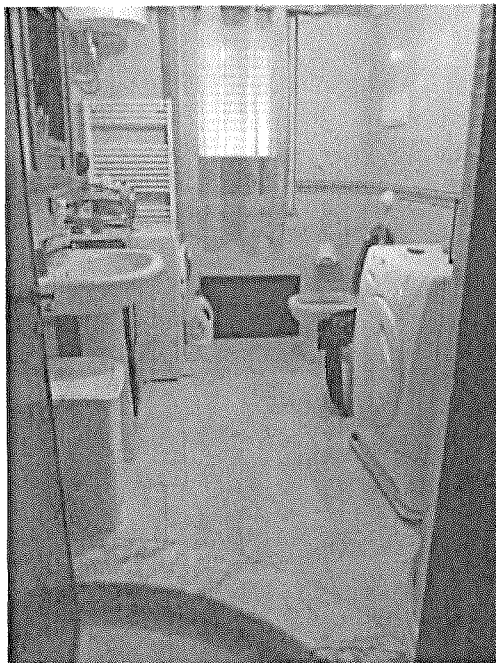


Tornando nell'ingresso sulla destra una scaletta in muratura (foto 16) conduce ad un sottotetto composto da due locali di sgombero dotati entrambi di apertura sul fronte principale (foto 17, 18, 19, 20)





Sulla sinistra si trova un servizio igienico dotato di finestra sul balcone (mq.5,94)
(foto 21).



La parete di fondo immette in un ampio vano (mq.31,17) utilizzato come soggiorno-pranzo-cucina. Sull'immediata destra in aderenza alla scaletta che conduce al sottotetto è stato collocato un camino (foto 22).



Sulla stessa parete una porta blindata (foto 23) immette sulla scala che collega questo appartamento col locale di piano terra con accesso da Corso Piano di Renda n.96 (foto 24).



L'ampio vano è dotato di finestratura sul retrospetto (foto 25) e di una portafinestra sul balcone (foto 26).

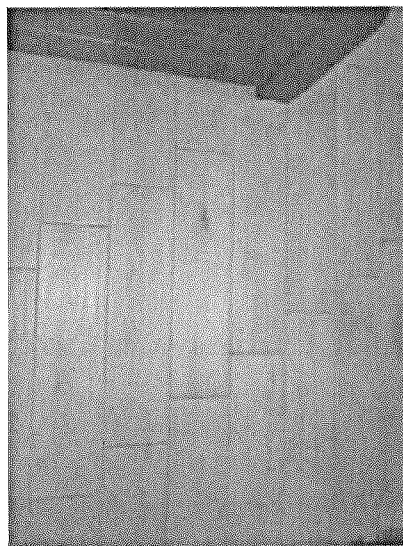
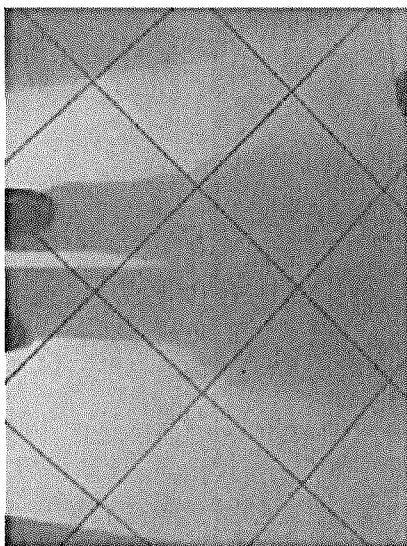


Finiture e impianti

a) Finiture

Le finiture sono di comune commercio:

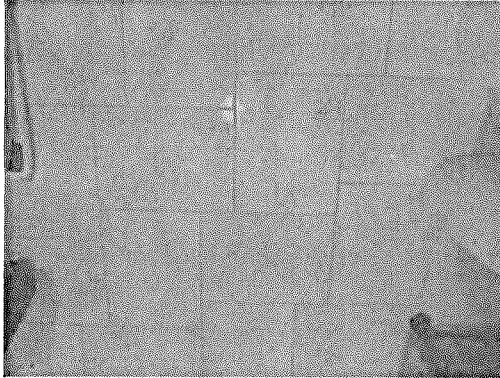
- pavimentazione in piastrelle di ceramica a decoro cm 30xcm.30, uniformi in tutto l'alloggio, ad esclusione del vano 3 (cm.60xcm.15) e dei servizi (foto 27, 28);



- piastrelle di grès ceramico, cm.34 xcm.34, nel soggiorno-pranzo-cucina (foto 29).



- piastrelle di ceramica cm.33xcm.25 e cm.15xcm.60 nei wc (foto 30, 31);



- piastrelle in grès cm.34xcm.34 nel balcone (foto 32).

I soffitti e le pareti sono trattati in parte con idropittura lavabile tipo ducotone, in parte con pitture decorative.

Il rivestimento delle pareti del wc 1 è in ceramica con inserti a decoro cm.33xcm.25 con h=cm.210, quello del wc 2 è in piastrelle di ceramica cm.50xcm.26 con h= cm.131 (foto 21, 33).

Il rivestimento delle pareti della zona cucina è realizzato con piastrelle di ceramica, cm.10xcm.10, con altezza h = cm.160 (foto 34).



Alcune superfici parietali dell'ambiente soggiorno-pranzo-cucina presentano inserti decorativi in pietra a spacco (foto 22, 23, 26).

Gli infissi interni sono in legno (foto 35), con manigliera di comune commercio; quelli esterni in alluminio anodizzato con persiane (foto 12, 4).

c) Impianti e servizi

L'appartamento è dotato di impianto idrico, con acqua corrente calda e fredda, ed impianto elettrico, realizzati sotto traccia; l'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta comunale.

La certificazione degli impianti idrico ed elettrico non è stata fornita.

È presente l'impianto citofonico e televisivo.

L'u.i. è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio (foto 36, 26); nella zona soggiorno-pranzo è stato inserito un camino rustico (foto 22).

Sono state collocate diverse pompe di calore per il raffrescamento degli ambienti (foto 13).

L'appartamento non dispone di attestato di prestazione energetica.

Gli impianti igienici sono:

- nel wc 1: vaso, bidet, lavabo a colonna e box doccia in alluminio anodizzato

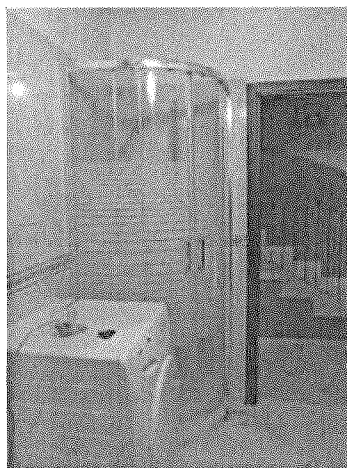
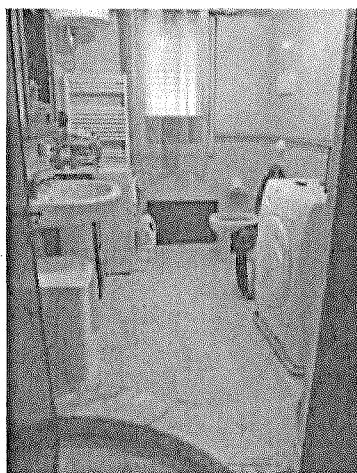
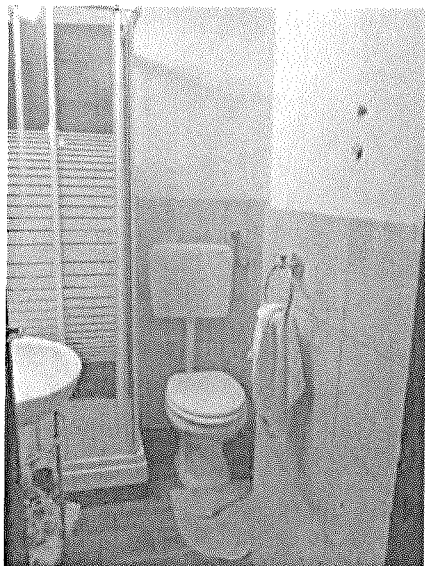


foto (37, 38);

- nel wc 2: vaso, lavabo a colonna e box doccia in alluminio anodizzato (foto 33);



- nel soggiorno-pranzo-cucina: lavello a due vasche ad incasso in ceramica su blocco cucina in muratura (foto 25).

Sanitari e rubinetteria sono di comune commercio.

Dimensioni

Nel computo delle dimensioni dell'immobile in esame si è fatto riferimento a quanto espressamente previsto dalle Linee Guida del Manuale della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardanti u.i. a destinazione residenziale.

Secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/1998, allegato C, si assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza dei fabbricati.

Nel calcolo della superficie viene fatta distinzione tra superficie utile e superficie commerciale.

La SU (superficie utile) è quella calpestabile, cioè quella misurata al netto dei divisori interni e dei paramenti esterni.

La SC (superficie commerciale) si ottiene sommando alla superficie utile quella dei divisori interni, dei paramenti esterni, e le superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive a servizio dell'u.i.

Calcolo delle superfici

Superficie Utile:

Ambiente soggiorno-pranzo-cucina: mq.31,17

Salotto: mq.15,71

Vano 1: mq.11,65

Vano 2: mq.14,11

Vano 3: mq.14,22

Wc 1: mq.5,94

Wc 2: mq.2,80

Ripostiglio: mq.1,28

Ingresso e disimpegni: mq.17,32

Sottotetti:

superficie totale: mq.19,27; superficie con hmin.1,50 = $\text{mq.}14,66 \times 0,50 = \text{mq.}7,33$

SU: mq. 121,53

Balcone: mq.14,75

Luce libera: Hmax. = cm.345 Hmin. = cm.260

Alcuni ambienti sono controsoffittati con altezze variabili.

Superficie commerciale :

$\text{mq.}136,61 + 16,41 \times 0,50 + 14,75 \times 0,30 = \text{mq.}149,88$

Stato di conservazione e manutenzione

Sia all'esterno che all'interno dell'immobile non si notano segni di dissesto strutturale.

Si sono rilevate tracce di umidità/condensa in corrispondenza del solaio di copertura in diversi ambienti (foto 13, 15, 39, 40), manca l'infisso interno del vano 2 (foto 14), ed il telaio fisso del wc 2 (foto 41) al cui interno si nota il distacco di alcune piastrelle del rivestimento parietale (foto 42), la scala interna che conduce all'ambiente di piano terra è anch'essa al grezzo (foto 43), così come tutti gli esterni del fabbricato.

In complesso lo stato di conservazione può definirsi normale; lo stato di manutenzione può definirsi cattivo.

Quesito n.3

Identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato al Catasto Fabbricati di Altofonte (Cod. Comune A239), in testa alla ditta:

1. _____ nata a Palermo il 25.07.1976,
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

2. _____ o, nato ad Altofonte il 08.01.73,
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

con i seguenti dati (all.5):

*Fog.12, particella 1211 sub6, categoria A/3, cl.3, consistenza 6,5 vani,
superficie catastale totale mq.147, totale escluse aree scoperte mq.144, rendita
€.436,41*

Corso Piano di Renda n.96 piano 1

L'unità immobiliare risulta costituita in atti in data 17.01.2005 come "Unità Afferente edificata in sopraelevazione".

A quella data e fino all'11.04.2006 risultava intestata a:

nato ad Altofonte il 26.11.41,

on

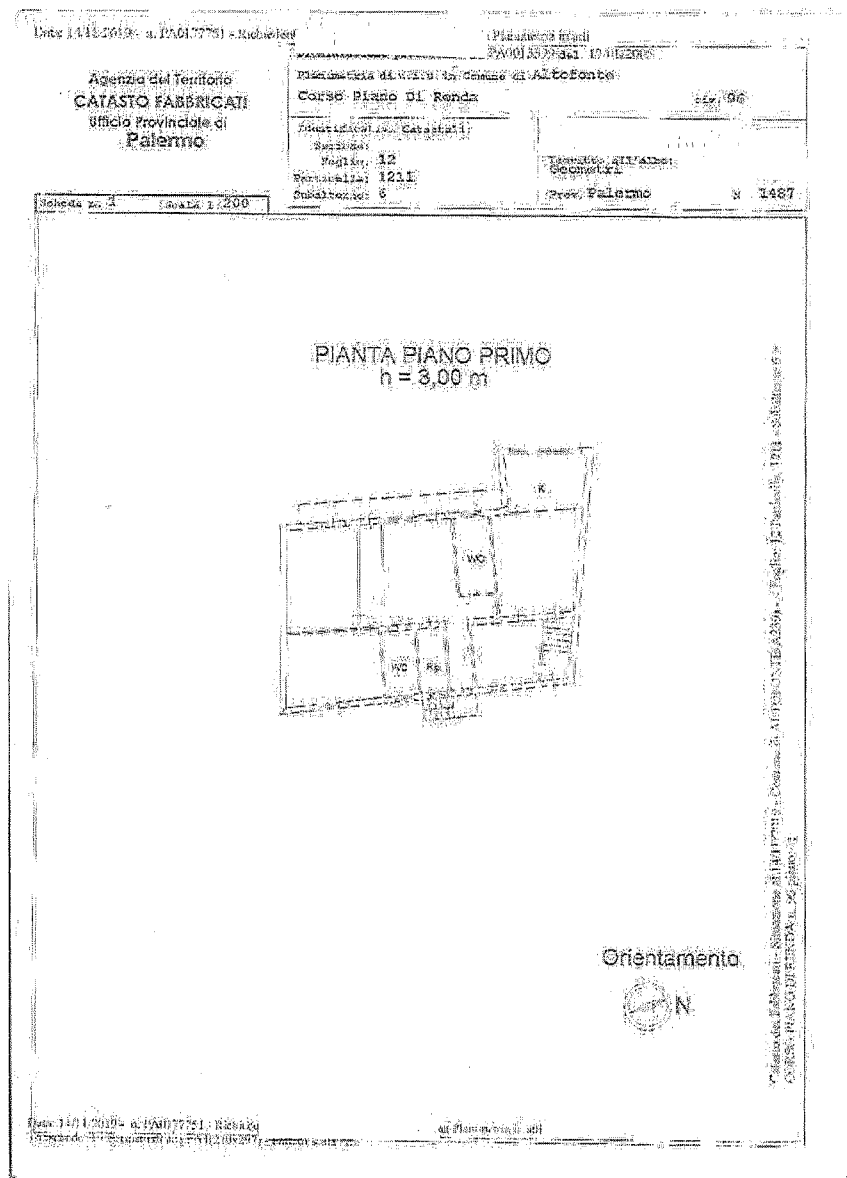
i seguenti dati:

Fog.12, particella 1211 sub6, categoria A/3, cl.3, consistenza 6,5 vani, rendita €.436,41.

Con variazione del 09.11.2015 furono inseriti in visura i dati di superficie.

La voltura dell'11.04.2006 fa seguito alla nota presentata il 17.04.2006 con riferimento all'atto di compravendita del notaio

La planimetria in atti fu presentata in data 17.01.2005 (all.6).



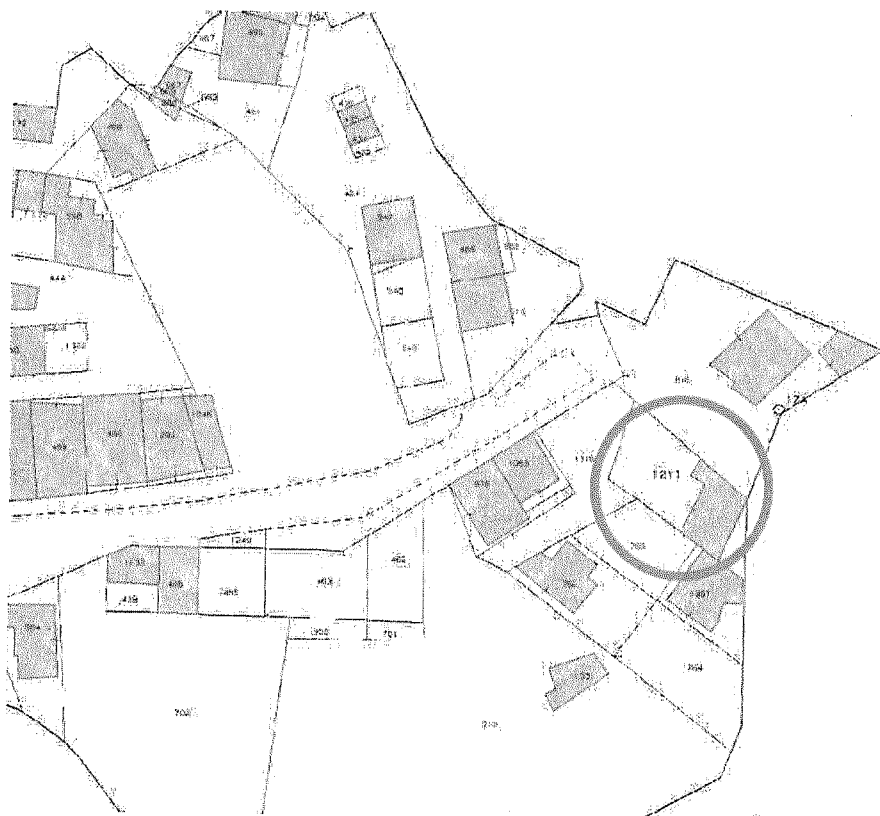
La particella 1211 del fog.12 del Catasto Urbano, antecedentemente al 13.08.2004, era individuata come particella 770 del Catasto Terreni con i seguenti dati (all.7):

Fog.12, part.lla 770, pascolo di 1°, superficie are 04.73, Reddito Dominicale €.061, Reddito Agrario €.0,15

in testa alla ditta _____, nato ad Altofonte il 26.11.1941.

Ad esso era pervenuta, per atto del 02.12.1977 in notaio _____, a potere di _____, seguito del frazionamento del 16.11.1977 prot.0224497 in atti dal 02.07.2004.

Tale particella era stata originata dalla particella 452 del foglio 12, avente la superficie di ha 1.27.54 alla data dell'impianto meccanografico (08.03.1988), sottoposta a numerosi frazionamenti come si evince dalla visura storica catastale.

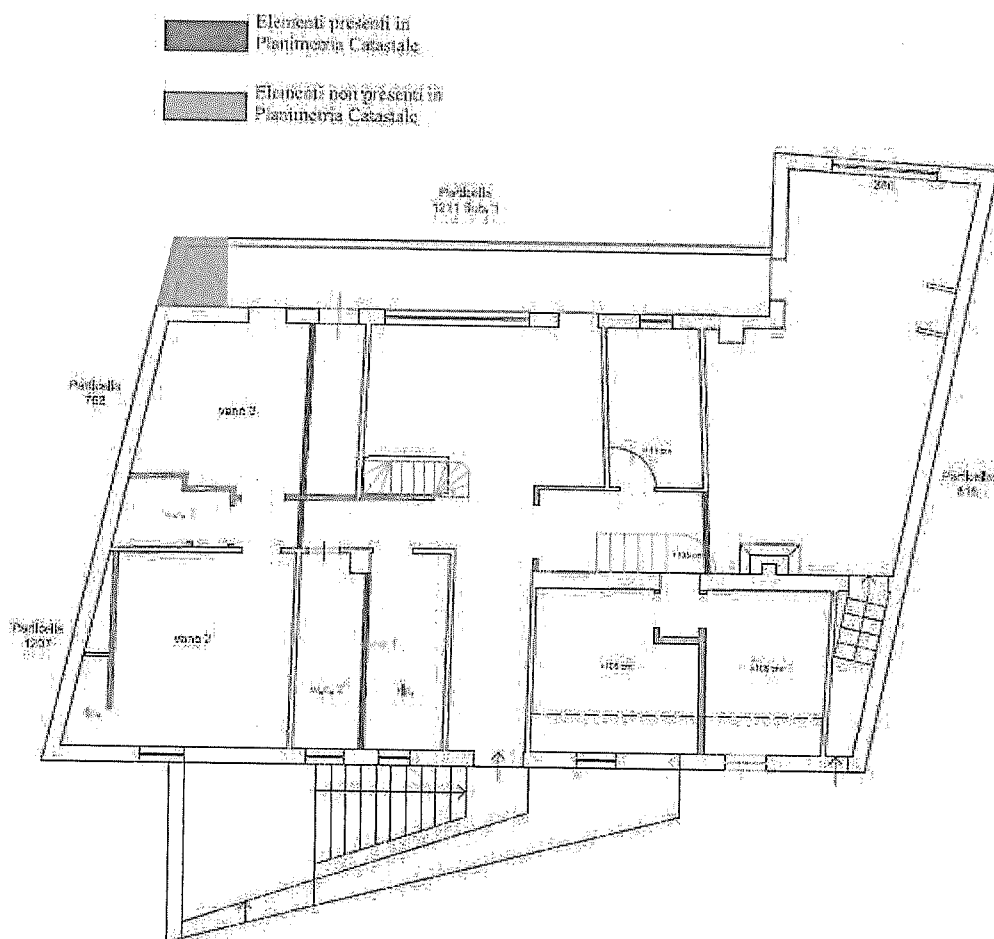


I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli risultanti dalla visura storica catastale.

Tra la situazione riportata nella planimetria depositata in Catasto e lo stato attuale dei luoghi esistono le seguenti difformità:

- diversa ubicazione del wc 2;
- diversa dimensione del vano 3;
- assenza del vano 1;
- mancata rappresentazione del ripostiglio annesso al vano 2;
- presenza di un ripostiglio con finestra sul fronte principale;
- rappresentazione di una portafinestra sul balcone;
- mancata rappresentazione della scaletta e dei locali sottotetto;
- diversa configurazione della parte terminale del balcone.

Le difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale sono rappresentate nel grafico allegato (all.8).



X Nell'Elaborato Planimetrico, contenente la dimostrazione grafica dei subalterni (all.9), non è presente il sub 6 della particella 1211, ciò è dovuto al fatto che tale elaborato fa riferimento al tipo mappale n.258962 del 11.08.2004, data alla quale la planimetria dell'unità immobiliare in esame non era stata depositata.

Di conseguenza occorrerà presentare al Catasto la Planimetria (DOCFA) e l'Elaborato Planimetrico aggiornati.

X Il costo delle variazioni catastali, comprendente tributi ed onorario del tecnico, viene stimato in via approssimata in €.500,00.

Quesito n.4

Schema sintetico descrittivo del lotto.

Lotto unico.

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Altofonte (Palermo), corso Piano di Renda n.96 A, piano primo.

Esso è composto da ingresso, tre vani, salotto, soggiorno-pranzo-cucina, due wc doccia, un ripostiglio, disimpegni, due ripostigli nel sottotetto ed un balcone sul retrospetto.

Esso confina a Nord con area soprastante particella 816, a Sud con fabbricato insistente sulle particelle 1207 e 763, ad Est con area soprastante la part.Illa 1211 sub 1 costituente pertinenza del piano secondo sottostrada, ad Ovest con area soprastante i sub 1 e 2 della medesima particella, non censibili, che costituiscono gli spazi di accesso alle singole u.i., al confine con la via pubblica (Corso Piano di Renda).

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Altofonte con i seguenti dati:

Fog.12, particella 1211 sub 6, categoria A/3, cl.3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq.147, totale escluse aree scoperte mq.144, rendita €.436,41

L'immobile è dotato di Concessione in Sanatoria.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

La planimetria catastale in atti è datata 17.01.2005.

L'errata rappresentazione grafica comporta l'aggiornamento della planimetria (procedura Docfa).

Esiste difformità tra lo stato di fatto ed il progetto che andrà regolarizzata; inoltre l'immobile è privo della Certificazione di Agibilità che potrà essere conseguita solo successivamente al completamento delle opere esterne, così come specificato nella Concessione Edilizia in sanatoria e alla regolarizzazione delle difformità distributive dell'u.i..

A tal fine occorrerà presentare al Comune di Altofonte:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva per quanto attiene alle modifiche distributive dell'u.i.;
- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per il completamento dei prospetti, previa richiesta di N.O. alla Soprintendenza dei Beni Culturali per la presenza del vincolo paesistico;
- SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

L'immobile è in uso agli esecutati.

Superficie commerciale: mq.149,88

Prezzo base d'asta: €.70.500,00

Quesito n.5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà.

L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita dell'11.04.2006 in notaio _____ rep.n.22562 racc.n.4795, trascritto a Palermo il giorno 14.04.2006 ai numeri 24392/12261, da potere di _____ ato ad Altofonte il 26.11.1941, _____, nata _____ a Palermo il 29.11.1944, coniugi in regime di comunione legale dei beni (all.2). Nell'atto la parte venditrice dichiara di "*averlo realizzato a propria cura e spese*" su terreno pervenuto per atto di vendita in notaio _____ di _____

Palermo del 02.12.1977, rep.n.42376, registrato il 19.12.1977 al numero 20910 e trascritto ai nn.42538/34244.

Tale terreno, in proprietà dei signori a ad Altofonte il 25.12.1909, nato ad Altofonte il 14.12.1935, era così descritto:

“Spezzone di terreno agricolo sito in agro di Altofonte contrada Bonite-Villafranca esteso are 4.73, al Catasto terreni di Altofonte, foglio 12, particella 770 (ex 452/B)”.

Quesito n.6

Regolarità del bene sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico.

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo da nato ad Altofonte il 26.11.1941

..... che aveva acquistato il terreno con atto del 02.12.1977 in notaio i Palermo.

In data 31.10.1986 il suddetto aveva presentato domanda di sanatoria, prot. 9093, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47, relativamente alle unità immobiliari site al piano primo sottostrada (n.94) e al piano terra, allegando Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la data di realizzazione dell'immobile e la ricevuta del versamento della prima rata dell'oblazione autodeterminata. Non mi è stata fornita alcuna documentazione del piano secondo sottostrada, non adibito ad uso abitativo.

Successivamente in data 7.12.2004 veniva presentata l'istanza prot.11849, per l'unità immobiliare sita al piano primo, ai sensi della legge n.326/2004 (all.10). Il 19.12.2005 veniva rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n.43 - Anno 2005** (all.11) per un *“Edificio per civile abitazione a due elevazioni fuori*

terra, oltre n.2 piani seminterrati, realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a falde inclinate”.

In tale atto si esplicita che per la realizzazione dei prospetti e di tutte le opere esterne “si dovrà chiedere preventivamente il Nulla Osta alla Soprintendenza ai Beni culturali ed Ambientali di Palermo”.

Per quanto riguarda il vincolo sismico gravante sull’area era stato redatto il Certificato di idoneità sismica depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Palermo, prot.16287 del 02.08.2005 (all.12).

In relazione al vincolo idrogeologico era stato rilasciato il N.O. prot. n.12738, in data 23.08.2005 dall’Ispettorato Ripartimentale delle foreste della Regione Siciliana (all.13).

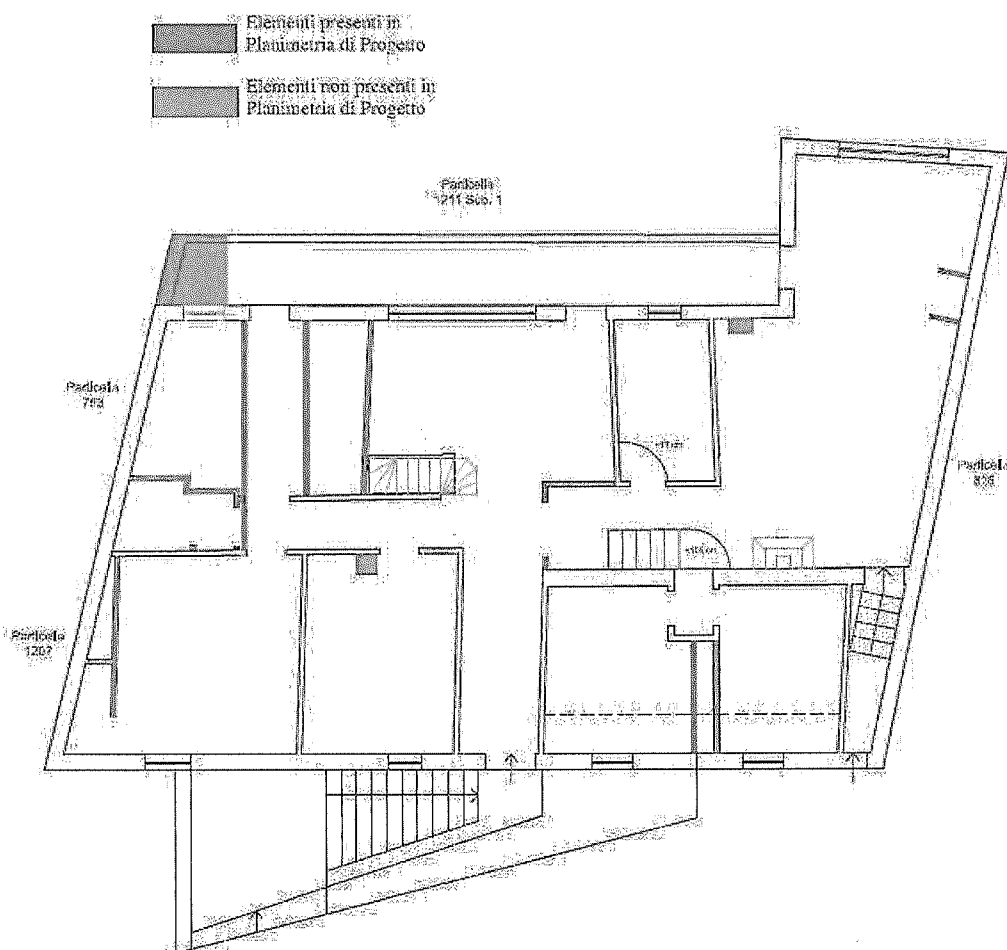
Essendo stati effettuati tutti i versamenti relativi all’oblazione e al contributo sugli oneri concessori veniva rilasciata al richiedente la Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alle istanze presentate.

Tra la planimetria assentita (all.14) e lo stato di fatto si sono rilevate sostanzialmente le seguenti difformità inerenti la distribuzione degli spazi (all.15):

1. diversa configurazione ed ubicazione del wc 2;
2. assenza del vano 3;
3. rappresentazione di una finestra sul fronte posteriore;
4. difforme rappresentazione grafica della estremità del balcone;
5. mancata realizzazione del tramezzo di separazione da proprietà aliena che delimitava in progetto il vano scala al piano terreno con accesso dal civ.96.

Nella pianta di progetto non è inserita la mansarda (rappresentata nei grafici dei prospetti principali) (all.16) cui in atto si accede dalla scaletta in legno e metallo

collocata nel vano adibito a soggiorno, pertanto occorrerà rimuovere tale collegamento e ripristinare la porzione di solaio mancante.



La pratica non ha avuto seguito, di conseguenza non è stata richiesta né rilasciata alcuna Certificazione di Abitabilità.

E' necessario, pertanto, procedere al completamento dei prospetti previa presentazione di richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, come specificato nell'Atto di Concessione in Sanatoria. L'area infatti è sottoposta a vincolo paesistico, apposto con Decreto dell'Assessorato per i Beni Culturali ed Ambientali e per la Pubblica Istruzione del 26 marzo 1997, pubblicato sulla G.U.R.S. n.23 del 03.05.1997, con il quale

è stato dichiarato *“di notevole interesse pubblico l'intero territorio del comune di Altofonte.”*

Alla data di rilascio della concessione in sanatoria n.43 anno 2005 la norma di riferimento era costituita dall'art.17, comma 11, della Legge Regionale 16 aprile 2003, n.4, il quale così recitava:

“Il parere dell'autorità preposta alla gestione del vincolo è richiesto, ai fini della concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria, solo nel caso in cui il vincolo sia stato posto antecedentemente alla realizzazione dell'opera abusiva”.

Quest'ultimo comma sostituiva il comma 3 dell'art.5 della L.R. n.17 del 31.05.94 contenente l'interpretazione del disposto dell'art.23 comma 10 della L.R. n.37 del 10.08.1985.

Ma la sentenza della Corte Costituzionale n.36 del 2006, depositata l'8.2.2006, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art.17, comma 11, della Legge Regionale 16 aprile 2003, n.4.

L'area è stata inserita negli elenchi delle bellezze naturali e panoramiche della Provincia di Palermo ai sensi dell'art.1, nn. 3 e 4 della Legge 29 giugno 1939 n.1497 e dell'art.9, nn. 4 e 5, del Regolamento di esecuzione, approvato con R.D. 3 giugno 1940 n.1357.

Per completezza di informazione si riferisce quanto segue.

In data 13.03.1997, prot.495, era stata fatta una segnalazione di abuso edilizio ed era stata emessa ordinanza sindacale di demolizione per una parte delle opere realizzate, delle quali, successivamente, veniva dichiarata l'acquisizione gratuita al patrimonio Comunale.

Con sentenza della Pretura Circondariale di Palermo, Sezione distaccata di Monreale, in data 18.09.1998, veniva emessa Ordinanza di demolizione; tale

sentenza veniva parzialmente riformata dalla Corte di Appello in data 6 luglio 2000 (riduzione della pena).

Dopo il ricorso in Cassazione, il Sindaco con ordinanza n.16 del 17 ottobre 2005 aveva revocato l'ordinanza di demolizione ed il 19.12.2005 era stata rilasciata la

Concessione Edilizia in sanatoria n.43 - Anno 2005

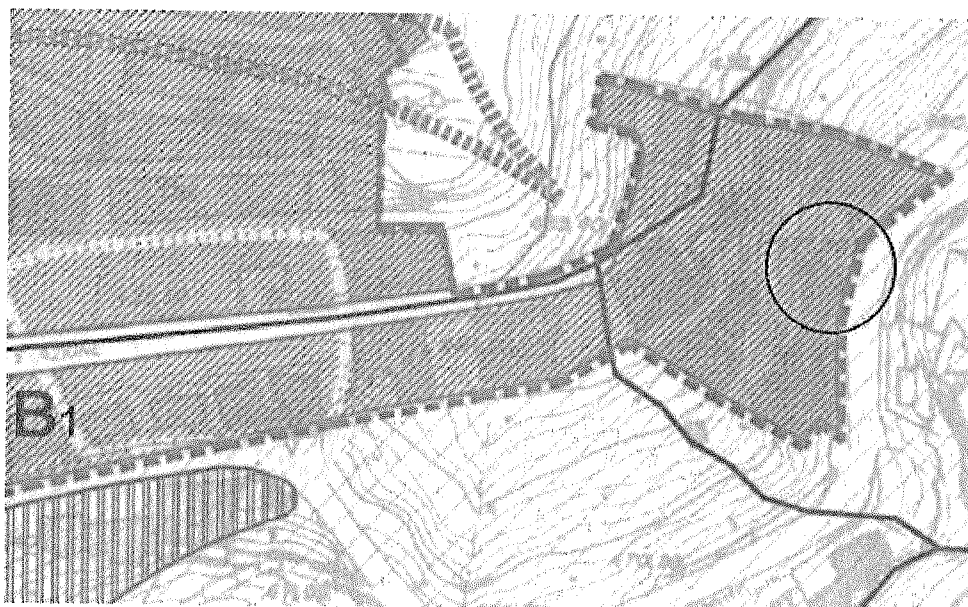
Destinazione urbanistica

Il Comune di Altofonte è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.Dir. n.443 del 26.05.2005 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S. n.32 del 29.07.2005, integrato con D.Dir.n.779 del 29.09.2005, pubblicato sulla G.U.R.S. n.46 del 28.10.2005, integrato con D.Dir.n.852 del 06.08.2009, pubblicato sulla G.U.R.S. n.47 del 09.10.2009, relativo alle modifiche approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n.66 del 20.10.2008, integrato con D.Dir.n.1151 del 12.11.2009, pubblicato sulla G.U.R.S. n.7 del 12.2.2010.

Il lotto di terreno sul quale è stata realizzata l'u.i. in oggetto, all'interno della tavola 13.7/9, Zone Omogenee Territoriali, Sc.1:2.000, è individuato come Zona di Recupero modificata dal Consiglio Comunale (all.17).



A seguito delle osservazioni accolte l'area in oggetto è stata inserita tra le Zone Territoriali Omogenee B1 (all.18).



Le zone B1, come specificato al punto b) dell'art.12 d delle Norme di Attuazione (all.19) sono inserite tra le zone a prevalente destinazione d'uso residenziale e definite "zone omogenee di tessuto urbano esistente".

Tali zone sono normate dall'art.21 (all.19), con riferimento al contenuto dell'art.19 per le destinazioni d'uso.

Sotto l'aspetto vincolistico l'intera area è sottoposta a vincolo paesistico, apposto con Decreto dell'Assessorato per i Beni Culturali ed Ambientali e per la Pubblica Istruzione del 26 marzo 1997, pubblicato sulla G.U.R.S. n.23 del 03.05.1997, con il quale è stato dichiarato *"di notevole interesse pubblico l'intero territorio del comune di Altofonte."*

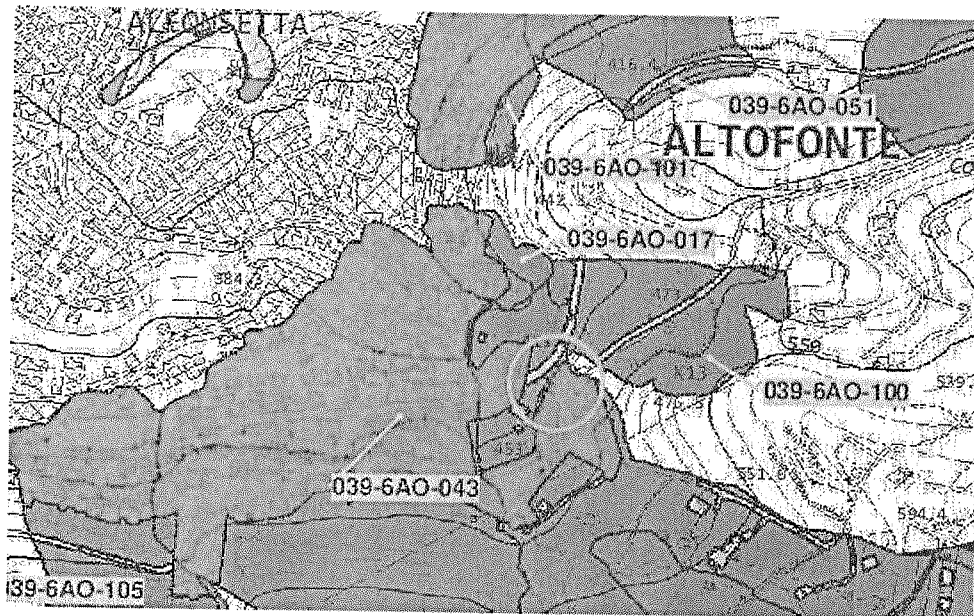
L'area era stata inserita negli elenchi delle bellezze naturali e panoramiche della Provincia di Palermo ai sensi dell'art.1, nn. 3 e 4 della Legge 29 giugno 1939 n.1497 e dell'art.9, nn. 4 e 5, del Regolamento di esecuzione, approvato con R.D. 3 giugno 1940 n.1357.

L'intera particella ricade all'interno dell'area gravata da vincolo idrogeologico, normata dall'art.32 (all.19).

Stando a quanto riportato nel N.O. rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il sito ricade all'interno della fascia di rispetto del bosco artificiale denominato "Obelisco", che il Comune non ha ritenuto di prendere in considerazione poiché la particella ricade in ZTO B1.

A seguito del D.S.G. n.41 del 19.02.2021, relativo all'aggiornamento del PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico), nell'allegato 2b, Carta della Pericolosità e del Rischio, sc.1:10.000, la particella 1211 del fog.12, ricade in parte in zona R4: Livello di rischio molto elevato, ed in parte in zona P4: livello di

pericolosità molto elevato (all.20).



Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto a mezzo pec a far data dal 7 gennaio 2020 e più volte sollecitato non mi è stato fornito.

Regolarizzazione dell'immobile

Come si è scritto in precedenza con riferimento a quanto specificato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n.43 rilasciata in data 19 dicembre 2005, dovendosi completare gli esterni del fabbricato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA), ai sensi dell'art.10 della L.R.16/2016 di recepimento dell'art.22 del D.P.R. n.380/2001, che dovrà essere preceduta dalla richiesta del N.O. per la presenza del Vincolo Paesistico alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Palermo, corredata dalla documentazione progettuale e dalla relazione paesaggistica redatta da un tecnico abilitato.

Le modifiche apportate alla distribuzione interna, fatta eccezione per il tramezzo del vano di accesso alla scala sito al piano terreno civ.96, che separa la proprietà degli esegutati dalla part.IIa 1211 sub 3 e andrà ripristinato, possono ritenersi

conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia oggi vigente, rientrando tra quelle di cui all'art.3 comma 2 lettera a) della L.R.16/2016 integrato con l'art.3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, pertanto ai fini della regolarizzazione sarà possibile presentare all'Amministrazione Comunale Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art.6, c.2, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii, come recepito con modifiche dall'art.3 della Legge Regionale n.16/2016, redatta da un professionista abilitato.

Trattandosi di comunicazione tardiva, dovrà essere corrisposta al Comune una sanzione pecuniaria.

Completate le opere si potrà procedere alla redazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA), ai sensi dell'art.24 DPR 380/2001 così come modificato dall'art.3 del D.Lgs n.22 del 25 novembre 2016 e dal'art.5, comma1, lettera a) D.Lgs n.207 del 2021.

Costi della regolarizzazione:

Spese tecniche e diritti amministrativi.

Le spese tecniche e i diritti amministrativi (diritti di istruttoria, comunicazioni, relazioni asseverate, elaborati grafici, direzione lavori) si computano forfettariamente in via presuntiva in €5.500,00.

Lavori da eseguire per l'adeguamento dello stato di fatto a quanto rappresentato nella tavola del progetto assentito.

Detti lavori consistono in:

- rimozione scaletta in ferro e legno di collegamento con la mansarda non rappresentata in progetto e ricostruzione della porzione di solaio dismessa per la realizzazione dell'accesso;
- ripristino della finestra nel vano 3;

- riconfigurazione della sagoma del balcone ;
- realizzazione del tramezzo divisorio e del vano porta all'interno del vano di accesso dal fronte stradale, individuato col civ.69, dove è ubicata la scala di collegamento tra piano terra ed ambiente soggiorno-pranzo-cucina;
- realizzazione impianto di ventilazione forzata nel wc 2 (art.63 punto 9 del R.E.)
- carico del materiale di risulta, trasporto a discarica, oltre oneri di conferimento.

Le modifiche apportate alle aperture esterne e alla sagoma del balcone potrebbero eventualmente farsi rientrare nella SCIA.

La somma occorrente per le opere sopraelencate si valuta a corpo in €3.000,00 ca.

Completamento dei prospetti.

Per completare i prospetti del fabbricato mediante la presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio di Attività), oltre gli oneri amministrativi, occorrerà corrispondere un contributo pari al 6% dell'importo complessivo dei lavori da eseguire, così come stabilito dal Comune.

Il computo di tale importo che riguarda come si è detto l'intero fabbricato e che andrà ripartito in ragione delle quote millesimali delle singole proprietà (oggi non redatte) è di complessa quantificazione anche perché richiederebbe una serie di accertamenti presso proprietà aliene e di rilevazioni che si ritiene esulino dal compito assegnatomi.

Pertanto in questa sede si è eseguito un calcolo approssimativo di tale costo utilizzando i grafici di progetto (all.16) per il computo delle superfici e avvalendosi di quanto rilevato in sede di sopralluogo e documentato nelle riprese fotografiche per ulteriori interventi di risanamento, fermo restando che il rilascio

del N.O. della Soprintendenza potrebbe contenere delle disposizioni specifiche in merito a modifiche da apportare.

Riepilogo dei costi:

- CILA tardiva: €.1.000,00
- Percentuale su importo lavori computata approssimativamente per presentazione SCIA: €.600,00
- Spese tecniche e diritti amministrativi: €.5.500,00
- Opere edili: €.3.000,00
- Presentazione DOCFA per aggiornamento planimetria catastale ed elaborato planimetrico: €.500,00

Certificazione energetica

L'immobile è sfornito dell'attestato di certificazione energetica. Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si stima pari ad €.150,00.

Quesito n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in possesso degli esecutati.

Quesito n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del 04.09.2017, a firma del notaio _____ risultano i seguenti gravami:

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 14.04.2006 ai nn.24393/9123 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario in notaio _____ da Monreale del 11.04.2006, rep.n.22563/4796 a favore di _____

-Presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 DPR 380/2001 così come modificato dall'art.3 del D.Lgs n.22 del 25 novembre 2016 e dal'art.5, comma 1, lettera a) D.Lgs n.207 del 2021.

-Presentazione di DOCFA per variazione planimetrica ed elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio.

Tali oneri sono stati computati e sono stati detratti dal valore attribuito all'immobile.

Quesito n.9

Verificare se il bene ricada su suolo demaniale.

Il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

Quesito n.10

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Non risultano pesi ed oneri di altro tipo sul bene pignorato.

Quesito n.11

Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso.

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono spese di gestione se non quelle correnti per la gestione e conservazione del bene.

Non risultano procedimenti in corso.

Quesito n.12

Valutazione del bene.

Nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in

una libera vendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo basato sul confronto tra le caratteristiche del bene di cui si conosce il valore con le caratteristiche di quello da stimare.

Il procedimento applicato è quello sintetico pluriparametrico, attraverso cui è possibile quantificare l'incidenza sul valore medio delle diverse caratteristiche in ragione dell'importanza di ciascuna rispetto alle altre.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata sommando alla superficie netta dei vani principali e dei vani accessori diretti la quota delle superfici dei muri perimetrali e le superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive a servizio dell'u.i.

Per quanto riguarda gli altri parametri si sono prese in esame le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche, produttive ed architettoniche, al fine di una successiva comparazione con realtà immobiliari già note.

L'indagine è stata effettuata con l'ausilio di operatori economici e soggetti informati sulle caratteristiche e tendenze del mercato locale.

Sono stati consultati gli annunci immobiliari, pubblicati sul web, relativi ad immobili posti in vendita in zone aventi caratteristiche simili a quello pignorato.

Si sono tenuti in considerazione anche i valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che pubblica semestralmente le quotazioni immobiliari rilevate per zone territoriali omogenee di ciascun Comune.

Un altro indicatore consultato è stato il Borsino Immobiliare.

Quotazioni OMI

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dà per l'area in cui ricade l'Unità immobiliare in esame, identificata come zona periferica - sviluppo del centro urbano: Codice di zona D2, per il secondo semestre 2021, per abitazioni civili con stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq.495,00 ed un massimo di €/mq.740,00 (all.21).

Quotazioni Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare include l'area in esame nella zona: sviluppo del centro urbano e fornisce come quotazione di zona attuale per abitazioni in stabili di fascia media un valore minimo di €/mq.446,00 ed un valore massimo di €.721,00 (all.22).

Immobili posti in vendita sul mercato

Per quanto riguarda gli annunci immobiliari, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame, si sono riportati qui di seguito quelli che si ritengono più significativi.

Area Immobiliare, via dei Cantieri 28, Palermo

- Corso Piano di Renda 88, mq.130, vani 4 con terrazzo di pertinenza, piano secondo sottostrada, senza ascensore, 2 wc, infissi in alluminio vetrocamera, risc.autonomo, costruzione 1990 €.98.000,00. (€/mq.753,00).

Agenzia Linea Casa-Immobiliare Don Bosco, via Imp. Federico n.1, Palermo

- Corso Piano di Renda 89, mq.104, 4 locali, 1 wc, 1 balcone, piano secondo senza ascensore, infissi alluminio, pavimenti marmo, no riscaldamento, cond.mediocri, €.75.000,00.(€/mq.721,00).

.G M – Soluzioni Immobiliari, via Brunelleschi 70, Palermo

- Corso Piano di Renda 64, mq.155, 5 locali e terrazzo, 1 wc, piano terzo senza ascensore, risc. autonomo, climatizzatore, costruzione 1980, esterni al grezzo, €.87.000,00. (€/mq.561,00).

D.I. Affiliato Tecnorete, via dei Quartieri 44, Palermo

- Corso Piano di Renda 89, mq.115, 4 locali, piano terzo senza ascensore, buono stato, €.115.000,00 (€/mq.1.000,00).

Unicredit Subito Casa, Palermo

- Contrada Moardella, mq.80, 3 locali, 1 wc, balcone, terrazzo e spazio esterno, piano primo, da ristrutturare, anni '70, €.70.000,00 (€/mq.875,00).

Prendendo in esame il nostro bene e in particolare la peculiarità delle sue caratteristiche,

- superficie utile: mq.121,53
- superficie scoperta: mq. 14,75
- livello di piano: primo
- età: epoca di costruzione anni '90
- qualità e stato di manutenzione: mediocre/cattivo
- distribuzione interna: funzionale
- requisiti igienicosanitari: sufficienti
- panoramicità: buona

per il cui dettaglio si rinvia al contenuto della presente relazione, si ritiene di potere attribuire all'u.i. in oggetto, in condizioni di normale commerciabilità nel libero mercato, il seguente valore:

€/mq. 700,00

Pertanto avremo:

€/mq.700,00 x mq.149,88 = €. 104.916,00

Poiché il fabbricato all'interno del quale è sita l'u.i. in esame non è stato completato per quanto riguarda tutte le superfici esterne, che occorrerà realizzare ottemperando alle eventuali indicazioni specifiche riportate nel N.O. della Soprintendenza competente, in concorso con gli altri proprietari delle u.i. che compongono l'edificio, come abbiamo specificato in dettaglio nei paragrafi precedenti, si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 15%, che tenga conto non soltanto del costo dei lavori ma anche dei disagi connessi.

Avremo pertanto: €.104.916,00 x 0,85 = €.89.178,60

Questa somma si riferisce all'immobile in condizioni di normale commerciabilità ma, come abbiamo visto, l'immobile è da regolarizzare (vedi risposta ai quesiti 6 e 10), occorre operare correzioni catastali (presentazione planimetria aggiornata) e dotare l'immobile di APE.

I costi presumibili vengono quantificati come segue:

-Regolarizzazione: €. (1.000,00+600,00+5.500,00+3.000,00) = €.10.100,00

- DOCFA: €.500,00

- APE: €.150,00

Per un totale di €. 10.750,00

Il valore dell'immobile è pertanto:

€. (89.178,60 - 10.750,00) = €. 78.428,60

A tale prezzo va applicato un ulteriore deprezzamento, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato e tenere conto della mancanza della garanzia per vizi occulti e delle riduzioni di valore del bene per oscillazioni

del mercato immobiliare che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione.

Avremo pertanto:

€.78.428,60 x 0,90 = €. 70.585,74

Che si arrotondano in €. **70.500,00**

Palermo 30.05.2022

L'Esperto Stimatore

Arch. Rosalia Marchese

