

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. R. G. ES. 74/2020
G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare
promossa da
INTESA SANPAOLO S.P.A.
(a cui è subentrata Guber Banca S.p.A.
n. q. di procuratrice di Gaia Spv S.r.l.)
contro
XXXXXXXXX E XXXXXXXX

LOTTO UNICO

*Piena ed intera proprietà 1/1 di fabbricato con terreno pertinenziale
sito in Palermo, località' Mondello, via Dedalo n. 16, costituito
dalle seguenti unità' immobiliari:*

- abitazione in villino (cat. A/7), piano rialzato, distinta al Catasto Fabbricati fg. 10 p.lla 1548 sub. 2 e sub. 6 graffati*
- lastrico solare (cat. L), piano primo, distinto al Catasto Fabbricati fg. 10 p.lla 1548 sub. 3*
- locale di deposito (cat. C/2), piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati fg. 10 p.lla 1548 sub. 4 e sub. 5 graffati*

Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118 – 90141 Palermo
mariaelisagiammona@libero.it
mariaelisa.giammona@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 74/2020

G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

promossa da

INTESA SANPAOLO S.P.A.

(a cui è subentrata Guber Banca S.p.A. n. q. di procuratrice di Gaia Spv S.r.l.)

contro

XXXXXXXX E XXXXXXXX

LOTTO UNICO

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|--|----------------|
| 1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA | pag. 2 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | pag. 3 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO | pag. 8 |
| N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento | pag. 8 |
| N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e
procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | pag. 14 |
| N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato | pag. 35 |
| N. 4: procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lotto | pag. 45 |
| N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in | |

relazione al bene pignorato	pag. 48
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 49
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 59
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 59
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 62
N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 63
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 63
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 63
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 68
Elenco allegati	pag. 68

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 31.08.2020 il G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona quale Esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da Intesa Sanpaolo S.p.A. – a cui oggi è subentrata Guber Banca S.p.A. nella qualità di procuratrice speciale di Gaia Spv S.r.l. – contro XXXXXXXXX e XXXXXXXX, conferendole l'incarico meglio specificato nella *Sezione "A"* del "*Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.*".

Gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 25.02.2020 ai nn. 9169/5918, costituenti un unico fabbricato sito in Palermo, via Dedalo n. 16, risultano così distinti:

- Abitazione in villino, distinta al C. F. al Fg. 10 p.lla 1548 sub. 2 e sub. 6

graffati, piano terra;

- *Lastrico solare*, distinto al C. F. al Fg. 10 p.lla 1548 sub. 3, piano primo;
- *Locale di deposito*, distinto al C. F. al Fg. 10 p.lla 1548 sub.4 e sub. 5 graffati, piano S1.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico in data 11.09.2020, a seguito della corresponsione dell'acconto da parte del creditore precedente, ed esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. unitamente al Custode Giudiziario Avv. Valeria Scramuzza, la sottoscritta, con nota del 17.02.2021, depositava n. 3 moduli di controllo, segnalando che dai certificati di residenza acquisiti le unità immobiliari pignorate risultavano costituire l'*abitazione principale* degli esecutati e che la documentazione era incompleta in quanto si attendeva l'acquisizione dell'atto integrale di matrimonio al fine di verificare l'eventuale annotazione a margine della costituzione del fondo patrimoniale menzionato nella certificazione notarile.

Con provvedimento del 18.02.2021, la S.V. Ill.ma, riguardo all'incompletezza della documentazione, si riservava di provvedere al deposito della documentazione integrativa, mentre, relativamente alla ricorrenza delle condizioni di cui all'art. 54 ter D.L. 18/2020, con provvedimento emesso in pari data, onerava "*il Custode e l'Esperto di effettuare l'accesso al cespite pignorato al fine di verificare la sussistenza dei presupposti invocati dall'art. 54 ter sopra citato per l'operatività della sospensione, avendo cura di precisare se gli immobili non destinati ad abitazione principale del debitore possono essere autonomamente venduti ovvero se questi, in ragione della loro ubicazione e caratteristiche, non siano suscettibili di essere autonomamente venduti*".

Che, pertanto, in ottemperanza al predetto provvedimento, concordata con il Custode Giudiziario la data di accesso agli immobili e avendone dato preavviso il 22.02.2021 a mezzo raccomandata A. R. ai debitori e con p.e.c. ai creditori (Allegato 1), la sottoscritta in data 09.03.2021 si recava presso i beni pignorati e, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Valeria Scramuzza, ispezionava ciascuna unità immobiliare, esaminandone ubicazione e caratteristiche alla presenza del debitore Sig. XXXXXXXXX; il giorno successivo, la scrivente completava gli accertamenti presso il piano cantinato. A seguito dei sopralluoghi effettuati, la sottoscritta, con nota dell'11.03.2021, relazionava al G. Es. in merito a quanto riscontrato, rappresentando che l'*abitazione* al piano terra risultava in parte abitata dagli esecutati e in parte dalla loro figlia, che il *lastrico solare* al piano primo, corrispondente alla copertura del fabbricato, pur presentando un accesso indipendente dal vano scala, solo a seguito di indagini più approfondite, si sarebbe potuto valutare l'opportunità di una vendita autonoma di quest'ultimo, mentre l'unità immobiliare posta al piano seminterrato, destinata a *locale di deposito*, risultava autonomamente vendibile, in quanto dotata di accesso indipendente e divisa in due porzioni, una in fase di completamento adibita apparentemente ad uso abitativo, l'altra composta da due ambienti destinati a locali di deposito.

Riguardo alla costituzione del fondo patrimoniale menzionato nella certificazione notarile, con nota del 26.03.2021 il Custode Giudiziario depositava l'atto integrale di matrimonio (v. All. 1 della nota depositata in data 11.10.2021 dalla sottoscritta) da cui si evinceva l'annotazione del 20.01.2011 relativa alla costituzione di fondo patrimoniale con atto del 22.12.2010 Notaio Daniela Du Chaliot eseguito dai coniugi esecutati. Tuttavia, esaminati gli atti acquisiti – tra cui l'atto costitutivo del predetto fondo patrimoniale, depositato dal legale dei debitori,

e l'atto di compravendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo del 22.02.1984 rep. n. 25629, con cui i debitori acquistavano il terreno su cui costruivano il fabbricato costituito dalle unità immobiliari pignorate – con nota dell'11.10.2021, la sottoscritta segnalava che la p.lla 1548 (ex p.lla 1020, a sua volta ex p.lla 60/c), su cui oggi insistono le unità immobiliari pignorate, non risultava oggetto dell'atto di costituzione del predetto fondo patrimoniale, in quanto essa e la particella oggetto del fondo, entrambe derivanti dalla p.lla 60 di maggiore estensione, risultavano già separate con frazionamento del 1983. Di conseguenza, la *particella 60*, citata nella certificazione notarile, corrisponde alla p.lla 60/a, che non risulta compresa nel pignoramento in oggetto.

Con provvedimento del 02.04.2021, la S.V. Ill.ma prendeva atto della sospensione di cui all'art. 54 ter D.L. 18/2020 della suddetta procedura fino al 30.06.2021 limitatamente all'*abitazione* al piano terra, distinta al C. F. al fg. 10 p.lla 1548 sub. 2 e sub. 6 graffati, mentre disponeva la prosecuzione della procedura esecutiva relativamente agli ulteriori immobili.

Pertanto, al fine di dare corso alle operazioni peritali, previo avviso alle parti del 15.04.2021 (Allegato 2), la sottoscritta, in data 30.04.2021, si recava nuovamente sui luoghi, dove, assistita nelle operazioni di accesso dal Custode Giudiziario e alla presenza altresì del debitore Sig. XXXXXXXX, svolgeva gli opportuni rilievi fotografici e metrici delle due uu. ii. contraddistinte rispettivamente dal sub. 3 (*Lastrico solare*) e dai sub.4 e sub. 5 graffati (*Locale di deposito*) oltre all'ispezione della corte comune individuata dal sub. 1.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 3).

In data 07.05.2021 la scrivente inoltrava via p.e.c. istanze di accesso e copia atti

sia al Servizio Amministrativo (Allegato 4) che al Servizio Condono Edilizio del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo (Allegato 5), al fine di visionare ed estrarre copia di documentazione inerente gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento.

In data 10.06.2021 la sottoscritta ritirava presso l'Archivio Notarile copia dell'atto di compravendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo del 22.02.1984, rep. n. 25629, trascritto il 20.03.1984 ai nn. 12470/10440 (Allegato 6).

Il giorno 17.06.2021 la scrivente veniva convocata dal Servizio Abusivismo e Controllo del Territorio al fine di visionare una pratica di abusivismo relativa all'immobile sito in Via Dedalo n. 16 (Allegato 7), tuttavia si accertava che tale pratica non riguardava l'immobile pignorato bensì un fabbricato limitrofo.

In data 28.07.2021 la sottoscritta inviava una p.e.c. di sollecito all'Ufficio Condono al fine di avere riscontro dell'istanza presentata in data 07.05.2021 (Allegato 8).

In data 20.08.2021 il Servizio Amministrativo, con riferimento alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 623553 del 07.05.2021, comunicava che il fascicolo edile n. 2303/2002 a nome XXXXXXXX non era momentaneamente reperibile presso l'Archivio Generale (Allegato 9).

Con mail del 20.09.2021 il Servizio Abusivismo confermava che non erano presenti ulteriori pratiche oltre a quella già visionata (Allegato 10).

In riscontro al sollecito del 28.07.2021, dal Servizio Condono la sottoscritta apprendeva invece che i fascicoli di sanatoria riguardanti l'immobile sito in via Dedalo 16 erano già definiti e si trovavano in Archivio Generale; tuttavia, pur constatando la corrispondenza con l'indirizzo dell'immobile pignorato, la scrivente deduceva che trattavasi di atti non riguardanti il fabbricato comprendente le uu.

ii. oggetto di pignoramento.

Terminato il periodo di sospensione in applicazione dell'art. 54 ter D.L. 18/2020, la sottoscritta, con p.e.c. del 17.09.2021 (Allegato 11), comunicava alle parti che in data 28.09.2021 si sarebbe recata presso l'*abitazione* sita in Palermo, Via Dedalo n. 16, distinta al C. F. al fg. 10 p.lla 1548 sub. 2 e sub. 6 graffati, piano terra, ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva relativamente al predetto immobile.

Pertanto, l'Esperto, il giorno 28.09.2021, accompagnata dal Sig. XXXXX XXXXXXXXXXXXX, svolgeva le operazioni di sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in Palermo, Via Dedalo n. 16, distinta al C. F. al fg. 10 p.lla 1548 sub. 2 e sub. 6 graffati, attualmente divisa in due parti. Si visitava dapprima la porzione occupata dalla figlia dei debitori XXXXXXXXXXXX, che vi abita con la propria famiglia, e successivamente la parte restante in cui vivono gli esecutati (v. verbale di visita in Allegato 3).

Completate, pertanto, le operazioni di sopralluogo e alla luce di quanto emerso dall'esame della documentazione visionata ed acquisita, a seguito delle ricerche effettuate presso i differenti Servizi dell'Area Tecnica del Comune di Palermo, non risultando reperito alcun documento, si prendeva atto che le unità pignorate erano state costruite senza i necessari provvedimenti autorizzativi.

Pertanto, al fine di verificare l'epoca degli abusi e la possibilità di eventuale sanatoria, la scrivente si recava presso l'Area della Pianificazione Urbanistica del Comune di Palermo per la consultazione delle foto aeree e, in data 10.12.2021, ritirava il certificato di destinazione urbanistica (Allegato 12) relativo al terreno su cui era stato edificato il fabbricato costituito dagli immobili pignorati, certificato richiesto con p.e.c. del 10.10.2021 (v. istanza per il rilascio del cdu in All. 13).

Successivamente, la sottoscritta svolgeva ulteriori verifiche sia presso la S.A.S.-

Società Aerofotogrammetrica Siciliana, sia presso gli uffici competenti, così da valutare l'applicazione di eventuale sanatoria.

Accertata la data di edificazione degli immobili ed esclusa la possibilità di applicazione della c. d. sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (accertamento della doppia conformità), si verificava se essi fossero o meno nelle condizioni previste dall'art. 46 c. 5 del D.P.R. n. 380/2001 o dall'art. 40 c. 6 della L. N. 47/85, svolgendo ulteriori verifiche ed acquisendo informazioni aggiuntive presso gli uffici competenti.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Diritti reali pignorati

Gli immobili risultano appartenere per la **piena ed intera proprietà 1/1** ai soggetti esecutati.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di atto di compravendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo (PA) del 22.02.1984 (Allegato 6), rep. n. 25629 racc. n. 2188, trascritto il 20.03.1984 ai nn. 12470/10440. Con il succitato atto gli esecutati XXXXX XXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni (v. atto integrale di matrimonio allegato alla relazione del Custode del 16.03.2021), acquistano il terreno - in Catasto Terreni fg. 10, p.lla 1020 (ex p.lla 60/c) - sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati.

Beni pignorati

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 25.02.2020 ai nn. 9169/5918, risulta

costituito dalle seguenti unità immobiliari, che formano un unico fabbricato sito in Palermo, via Dedalo n. 16:

- *Abitazione in villino* (categoria catastale *A/7*), piano rialzato, distinta al C. F. al fg. 10 p.lla 1548 **sub. 2 e sub. 6 graffati**;
- *Lastrico solare* (categoria catastale *lastrico solare*), piano primo, distinto al C. F. al fg. 10 p.lla 1548 **sub. 3**;
- *Locale di deposito* (categoria catastale *C/2*), piano seminterrato, distinto al C. F. al fg. 10 p.lla 1548 **sub.4 e sub. 5 graffati**.

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo.

Individuazione nelle foto satellitari e nelle mappe catastali dei beni oggetto di pignoramento:

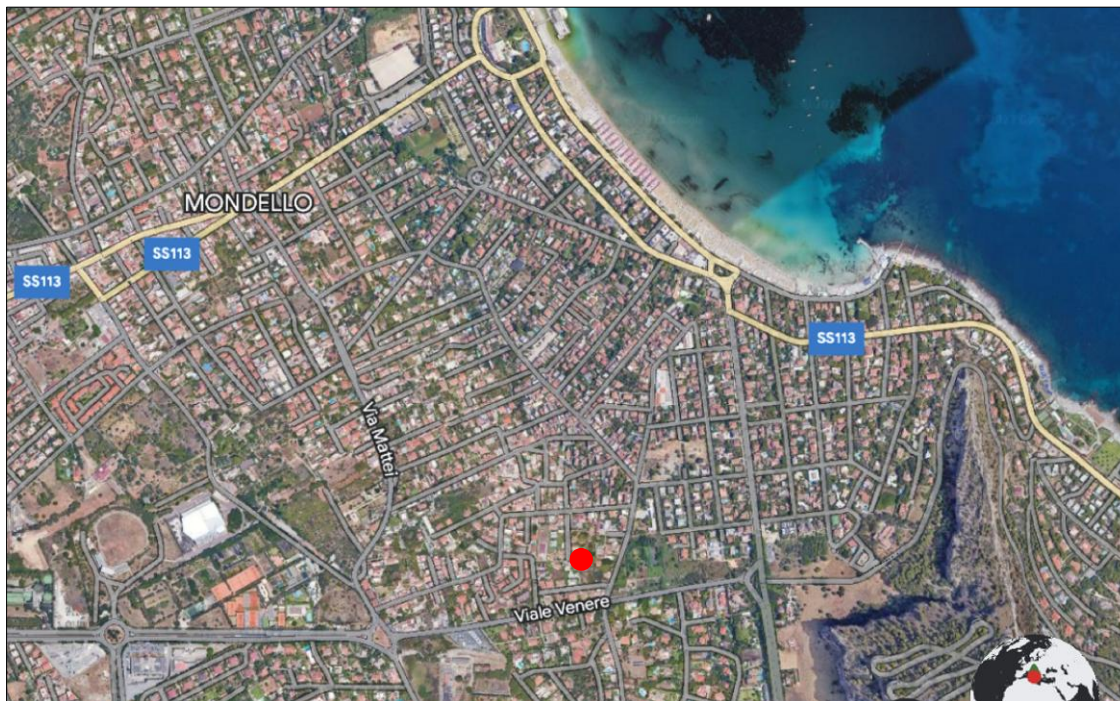
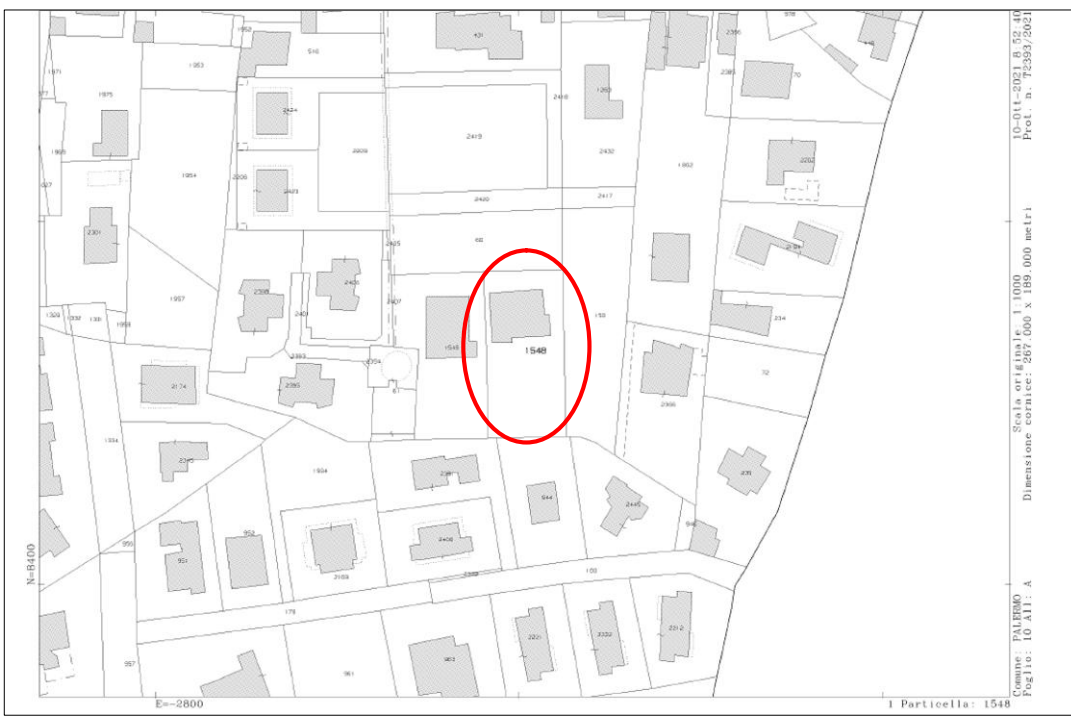


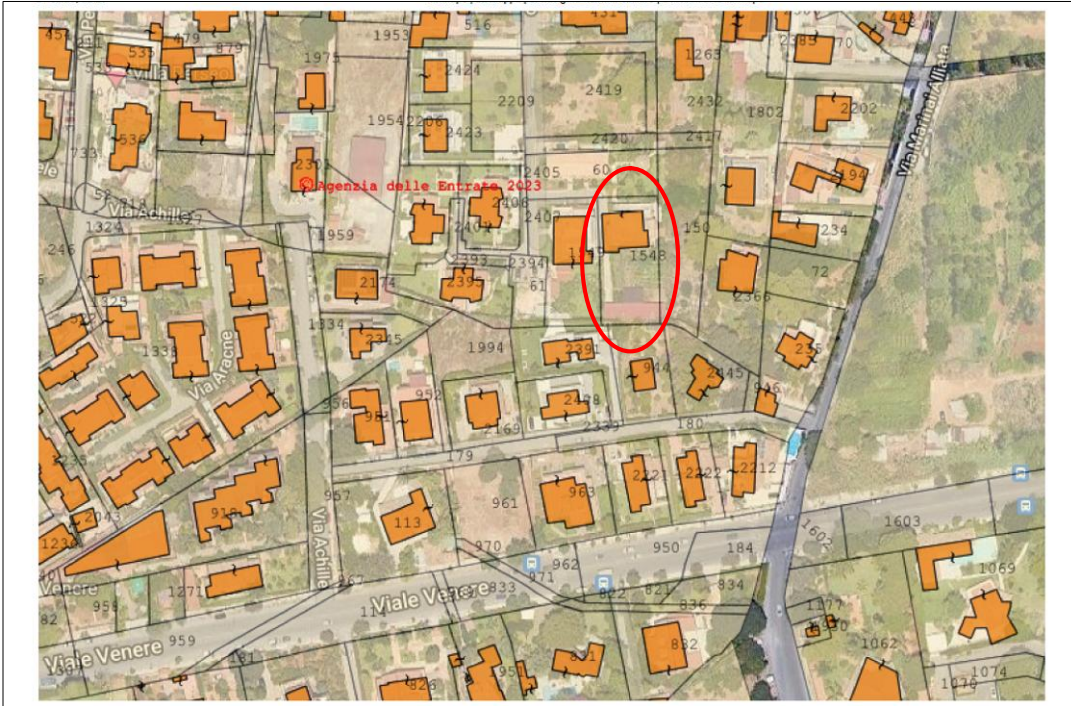
Immagine Google Earth–Inquadramento generale della zona e localizzazione del lotto



Immagine Google Earth – Individuazione del fabbricato (costituito dalle uu. ii. pignorate) e del terreno pertinenziale



Estratto del foglio di mappa 10, p.lla 1548, con individuazione del fabbricato costituito dalle uu. ii. pignorate



Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa 10

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione dei beni, sulla base dei sopralluoghi effettuati e della documentazione acquisita, si procederà alla formazione dei lotti per la vendita.

A tal fine, con riferimento alle caratteristiche rilevate delle singole unità immobiliari pignorate, che saranno puntualmente esaminate nel prosieguo della relazione, ed alla luce di quanto emerso dagli accertamenti riguardanti la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato da esse costituito, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto. Difatti, pur avendo le tre unità immobiliari un'identità catastale autonoma, una differente destinazione ed accessi indipendenti, la vendita separata delle stesse, in particolare, dell'abitazione di piano terra (sub. 2 e sub. 6 graffati) con il lastrico di copertura (sub. 3) ed, a parte, del sottostante locale di deposito (sub.4 e sub. 5 graffati), avrebbe richiesto differenti parametri estimativi rispetto a quelli adottati per la valutazione dell'intera proprietà immobiliare pignorata, con il

conseguimento di valori di stima certamente inferiori. Si è tenuto conto, in particolare, della poca appetibilità commerciale del locale di deposito, che risulta inserito in un complesso residenziale chiuso e con accessi peraltro poco adeguati alla destinazione del bene. Si è altresì considerato, che la porzione di stradella carrabile (sub. 5), da cui si accede sia al locale di deposito che all'area pertinenziale comune alle tre unità immobiliari, risulta attualmente di pertinenza di tale locale (sub. 4 e sub. 5 graffati); di conseguenza, una vendita separata degli immobili avrebbe comportato l'instaurarsi di una servitù di passaggio a carico del predetto immobile, in quanto soltanto attraversando la predetta porzione di stradella (sub. 5) si potrebbe raggiungere con un veicolo la parte retrostante dell'area comune alle uu. ii. pignorate.

La vendita separata dei beni, pertanto, sminuirebbe il valore che avrebbero gli stessi valuti complessivamente, stimando per l'appunto la proprietà pignorata come unica villa unifamiliare, costituita dall'abitazione che si sviluppa al piano rialzato (sub. 2 e sub. 6 graffati) con relativi lastrico di copertura (sub. 3) e sottostante locale di deposito (sub.4 e sub. 5 graffati) e con l'esteso terreno pertinenziale che la circonda (attualmente identificato, unitamente all'androne, al C. F. fg. 10 p.lla 1548 sub. 1, *bene comune non censibile*, come pertinenza comune alle tre uu. ii. pignorate).

Occorre altresì non tralasciare che il fabbricato, da quanto appurato dagli accertamenti espletati, è stato edificato in assenza di titoli autorizzativi e allo stato attuale risulta interamente abusivo; ai fini di una possibile regolarizzazione delle uu. ii. pignorate, alla luce dei confronti avuti con gli uffici competenti, una volta accertate le condizioni previste dall'art. 40 c.6 L. 47/85 o dall'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001, risulterebbe necessario ed opportuno presentare un'unica istanza di

condono per l'intero fabbricato, che, sebbene costituito da più unità immobiliari, è da considerare come un complesso unitario onde evitare l'elusione del limite legale di volumetria condonabile.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, che sarà più specificatamente analizzato nel prosieguo della presente relazione, e con riferimento all'ordine di elencazione dei beni riportato nell'atto di pignoramento, si avrà un unico lotto comprendente le unità immobiliari sotto indicate, di cui verranno puntualizzati anche i confini e i dati catastali attuali (sia delle singole uu. ii. sia del lotto complessivo), secondo quanto richiesto nel quesito:

LOTTO UNICO

PIENA ED INTERA PROPRIETA 1/1 DI FABBRICATO CON TERRENO PERTINENZIALE SITO IN PALERMO, LOCALITA' MONDELLO, VIA DEDALO N. 16, COSTITUITO DALLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI:

- ABITAZIONE IN VILLINO (CAT. A/7) PIANO RIALZATO

Confini: corte comune sub. 1, vano scala, corte comune sub. 1, sottostante rampa di pertinenza esclusiva del sub. 4

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 10 p.lla 1548 **sub. 2 e sub. 6 graffati**

- LASTRICO SOLARE (CAT. L) PIANO PRIMO

Confini: sottostante corte comune sub. 1, vano scala, sottostante corte comune sub. 1, sottostante rampa di pertinenza esclusiva del sub. 4

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 10 p.lla 1548 **sub. 3**

- LOCALE DI DEPOSITO (CAT. C/2) PIANO SEMINTERRATO

Confini: corte soprastante comune sub. 1, vano scala, soprastante corte

comune sub. 1, p.lla 1549

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 10 p.lla 1548 **sub. 4 e sub. 5 graffati**

L'**intero fabbricato** (costituito da abitazione al C.F. fg. 10 p.lla 1548 subb. 2- 6 graffati, lastrico solare al C.F. fg. 10 p.lla 1548 sub. 3 e locale di deposito al C.F. p.lla 1548 subb. 4-5 graffati) **con terreno pertinenziale** (oggi identificato, unitamente all'androne, al C.F. fg. 10 p.lla 1548 sub. 1, *bene comune non censibile*) **confina** con altra proprietà p.lla 60, altra proprietà p.lla 150, altra proprietà p.lla 944, altra proprietà p.lla 2391 e altra proprietà p.lla 1549.

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

DESCRIZIONE LOTTO

Descrizione della zona – Le unità immobiliari pignorate sono ubicate a Palermo, in località Mondello-Valdesi. La zona, connotata per la massima parte da ville e villini adibiti sia a residenza stagionale che continuativa ed altresì da strutture turistico-ricettive, è posta nelle vicinanze della rinomata spiaggia di Mondello e delle riserve naturali di Capo Gallo e di Monte Pellegrino. La via Dedalo risulta prossima a viale Venere–viale dell'Olimpo, importante asse viario che consente di raggiungere rapidamente sia la Circonvallazione cittadina che l'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo, nonché, mediante viale Margherita di Savoia, il centro città. Buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.

Accessi – Agli immobili si perviene da viale Venere, imboccando la via Marinai Alliata, di seguito a sinistra si prende la via Ebe, quest'ultima incrocia la via Dedalo, girando a sinistra in fondo è posto un ingresso carrabile contraddistinto dal

civico 16, chiuso da un cancello in ferro a due battenti che introduce ad un complesso di ville.



Accesso da via Dedalo civ. 16

Superato il predetto cancello, si percorrono alcuni metri di stradella asfaltata comune al complesso residenziale (v. documentazione fotografica in Allegato 14: foto 1), e si gira a sinistra per una stradella pavimentata in pietra (foto 2-3), che consente di raggiungere sia il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati sia altri immobili di proprietà di terzi.

Si segnala, già in questo paragrafo (v. estratto di mappa in Allegato 15), che la predetta stradella pavimentata in pietra, che consente di accedere alla proprietà oggetto di pignoramento (p.lla 1548, ex p.lla 1020, già p.lla 60/c), attraversa un fondo di proprietà altrui (p.lla 1549, ex p.lla 1019, già p.lla 60/b). Infatti, come accertato in sede di sopralluogo e come riportato nell'atto di compravendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo del 22.02.1984 rep. n. 25629 (Allegato 6), il fondo limitrofo (p.lla 1549) a quello pignorato è gravato da una servitù di passaggio pedonale e carrabile, che insiste su una striscia di terreno larga metri quattro, lungo il confine con la p.lla 60, al fine di consentire l'accesso alla **p.lla 1548** oggetto di pignoramento. Detta servitù si realizza, infatti, lungo il lato Nord della particella

1549 mediante la stradella carrabile pavimentata in pietra – separata fisicamente dal lotto in cui ricade tramite un muretto con soprastante recinzione – di collegamento tra la stradella comune al complesso residenziale e il fondo oggetto di pignoramento privo di accesso diretto dalla strada.



Veduta fabbricato costituito dalle unità immobiliari pignorate



Ingresso pedonale



Ingresso carrabile

Percorsa la stradella pavimentata in pietra si giunge al fabbricato comprendente le unità immobiliari pignorate (v. documentazione catastale in Allegato 16), il quale

per un lato si attesta sulla predetta stradella (foto 4-5), mentre per tre lati risulta circondato da un'area scoperta (v. Allegato 17: sub. 1 bene non censibile comune alle uu. ii. pignorate), alla quale si accede mediante un ingresso pedonale, posto al livello di piano terra (foto 4), e un cancello carrabile posto alla fine della stradella (foto 6-7), che scende a livello di piano cantinato; a tale livello è ubicato altresì l'ingresso all'unità immobiliare pignorata destinata a locale di deposito (foto 8).

Occorre puntualizzare che una porzione della suddetta stradella (v. elaborato planimetrico in All. 17), precisamente la parte adiacente all'ingresso pedonale (corrispondente ad una piccola porzione del **sub. 1**, corte comune alle uu. ii. pignorate) e la parte della rampa che corre lungo il prospetto del fabbricato (corrispondente al **sub. 5**, rampa di pertinenza esclusiva del piano seminterrato subb. 4-5 graffati), sebbene esterne alla recinzione, tali parti ricadono nella proprietà pignorata **p.lla 1548** (p.lla di terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate). Si aggiunge che complessivamente la rampa che scende al livello di piano seminterrato insiste in parte nella p.lla 1548 e in parte nella p.lla 1549.

Entrando dall'ingresso pedonale (foto da 9 a 16), attraversando l'area scoperta antistante l'abitazione pignorata di piano rialzato, si raggiunge sul retro il vano scala del fabbricato che consente di accedere sia all'abitazione stessa sia al lastrico solare di piano primo; all'unità immobiliare di piano cantinato, invece, si accede unicamente dall'esterno, dalla predetta stradella, benché nelle risultanze catastali risulti indicato un ingresso anche dal vano scala.



Entrata nell'area scoperta dall'ingresso pedonale



Accesso all'abitazione dal portico antistante



Prospetto principale del fabbricato



Porzione dell'area scoperta da cui si accede al vano scala del fabbricato



Area scoperta retrostante

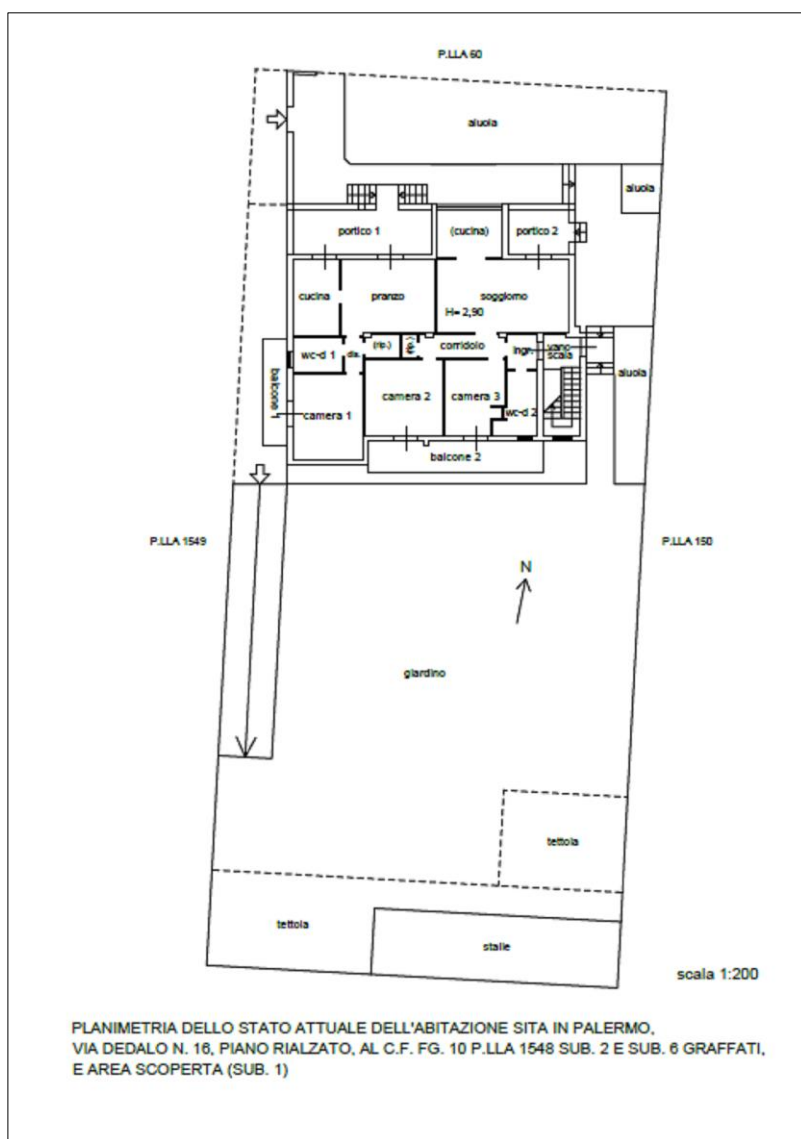


Veduta del fabbricato dal giardino

Descrizione del fabbricato e dell'area scoperta di pertinenza – Il fabbricato, costituito dalle uu. ii. in oggetto, risalente a fine anni '80-primi anni '90, è stato realizzato con **struttura portante** in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi, **copertura** a terrazzo e possiede caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione. Servito da un corpo scala che termina con il torrino di accesso alla copertura, si sviluppa su tre livelli: il piano rialzato destinato ad abitazione con portico antistante, il piano primo corrispondente alla copertura a terrazzo e il piano seminterrato riservato a locale di deposito. I prospetti sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni a coloriture chiare con l'inserimento di balconi corredati di ringhiere in ferro verniciato.

Il fabbricato, come già descritto, è circondato su tre lati da un'area scoperta comune alle tre uu. ii. pignorate (v. Allegato 18: planimetria stato dei luoghi, abitazione p. rialzato e area scoperta). Le parti dell'area scoperta antistanti all'abitazione e all'ingresso al corpo scala (foto 11-12-15) risultano pavimentate con mattonelle in ciottoli di due colorazioni o delimitate da ampie aiuole con alberi da frutto ed essenze ornamentali; la porzione retrostante, invece, è occupata da un esteso giardino (foto da 17 a 23), che presenta, da quanto accertato nel corso del sopralluogo, una parte coltivata e una parte su cui insistono un corpo accessorio in muratura, destinato a stalle, con tettoia in lamiera coibentata che si estende formando un ampio portico poggiate su montanti e travi in legno, e un'ulteriore tettoia in pannelli di lamiera grecata sorretta da una struttura metallica di tubi

innocenti. Al giardino si accede agevolmente dall'ingresso carrabile (foto 18), salendo una rampa in battuto cementizio (foto 24). Attualmente, la parte dell'area scoperta vicino all'ingresso, antistante l'abitazione di piano rialzato, non presenta una recinzione di confine e comunica direttamente con l'area scoperta di pertinenza di altro fabbricato insistente sulla p.lla 60 di proprietà di terzi (foto 25).

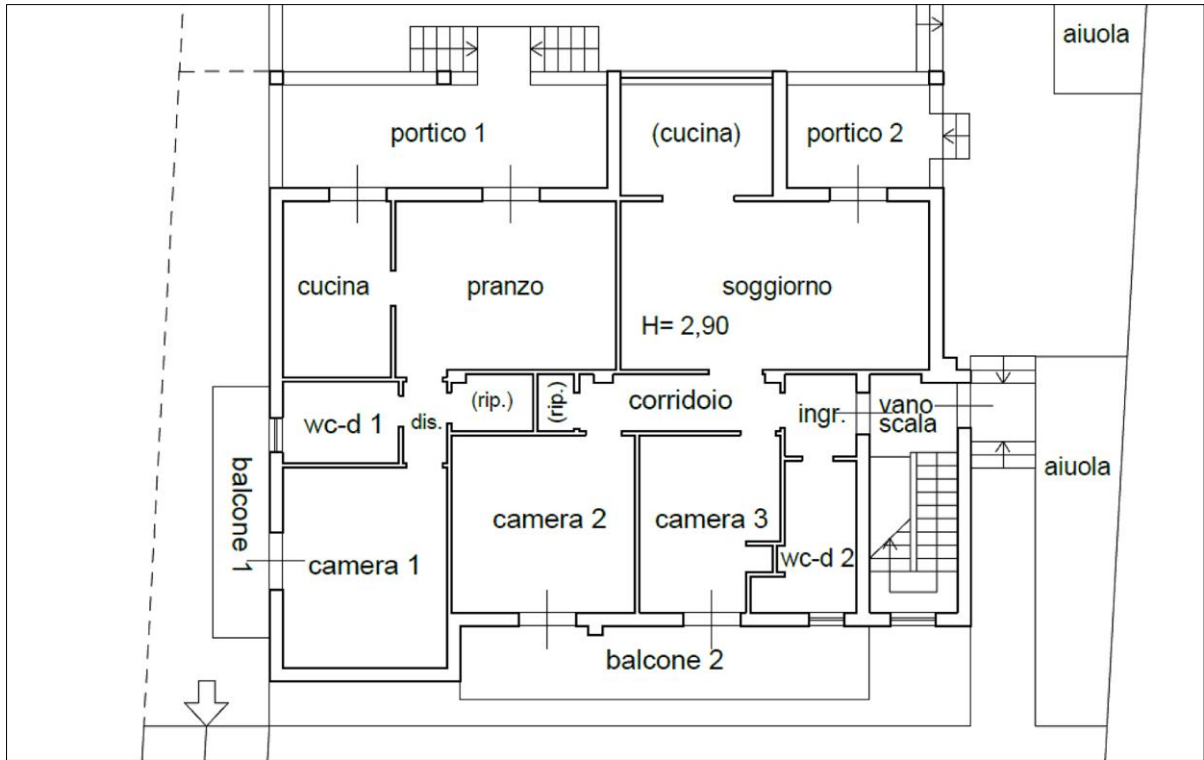


*Planimetria dello stato attuale dei luoghi (abitazione p. rialzato e area scoperta) in
 All. 18*

Descrizione dell'abitazione al C. F. al fg. 10 p.lla 1548 sub. 2 e sub. 6 graffati

– All'abitazione (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 18), posta al livello di piano rialzato, si accede sia dall'area scoperta attraverso una scala esterna (foto 11) sia dal vano scala posto sul retro del fabbricato (foto 16). L'unità abitativa, al momento dell'accesso, risulta divisa in due porzioni, una abitata dagli esecutati, a cui si accede direttamente dall'area scoperta attraversando un portico, l'altra occupata dalla figlia XXXXXXXXXX con accesso indipendente sia dal vano scala che dal piccolo portico antistante il soggiorno (foto 37). Una porzione dell'unità immobiliare, la prima entrando nella proprietà dall'ingresso pedonale (foto 11-26), è composta da soggiorno-pranzo (foto 27-28), cucina (foto 29), entrambi comunicanti con un portico antistante (foto 30), camera da letto (foto 31), wc-doccia (foto 32), ripostiglio (foto 33) e disimpegno (foto 34). La rimanente porzione dell'alloggio è composta da ingresso (foto 35), ampio soggiorno (foto 36) comunicante con un piccolo portico (foto 37) e con la cucina (foto 38) ricavata inglobando una parte del portico, due camere da letto (foto 39-40), wc-doccia (foto 41), ripostiglio (foto 42) e corridoio di disimpegno (foto 43).

L'u. i., individuata dai **sub. 2 e sub. 6 graffati**, nel suo complesso, presenta le seguenti **pertinenze esclusive**: un portico (foto 30) e due balconi (foto 44 balcone 1- foto 45 balcone 2), di cui uno prospettante sulla stradella, l'altro sul giardino. Per maggiore chiarezza, si precisa che il **sub. 6** (v. elaborato planimetrico in All. 17) individua la scaletta esterna che da accesso al portico dell'abitazione.



Planimetria dello stato attuale dell'abitazione, piano rialzato, in All. 18



Pranzo



Cucina



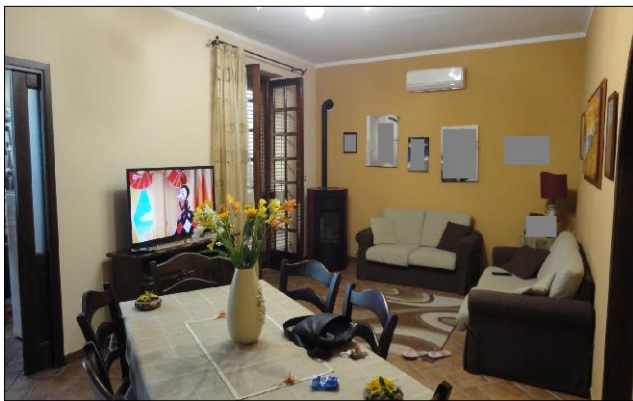
Wc-doccia 1



Camera 1



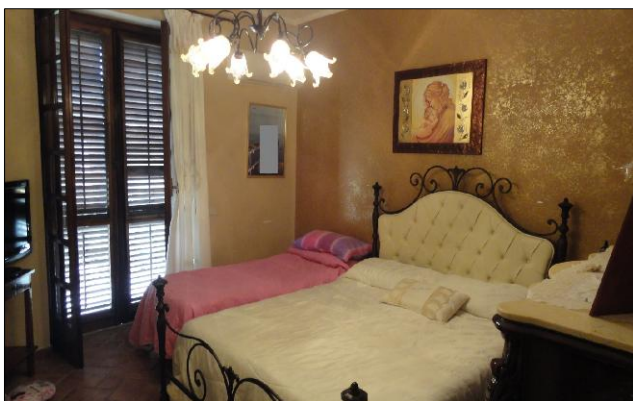
Portico



Soggiorno



Cucina ricavata nel portico



Camera 2



Camera 3



Wc-doccia 2



Balcone 1



Balcone 2

Come accertato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare presenta un'**altezza interna utile** di m 2,90.

Tutti gli ambienti dell'abitazione recano una **pavimentazione** in cotto ad eccezione dei servizi igienici pavimentati in ceramica che riveste altresì in parte le pareti dei bagni e delle cucine. In generale **pareti e soffitti** sono intonacati e tinteggiati con idropittura.

Gli **infissi esterni** sono in legno completi di persiane. La porta d'ingresso dal corpo scala è in legno. Le **porte interne** sono in legno tamburato con vetri decorati.

Tutti gli ambienti dell'abitazione ad eccezione dei ripostigli risultano aerati ed illuminati naturalmente.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti **impianti**:

- idrico-sanitario sottotraccia, con approvvigionamento da pozzo comune ricadente nella p.lla 61 (v. atto del 22.02.1984 in Notaio Isabella Amodei rep. n. 25629 in Allegato 6) e riserva idrica comune; la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia alimentata a gas GPL;

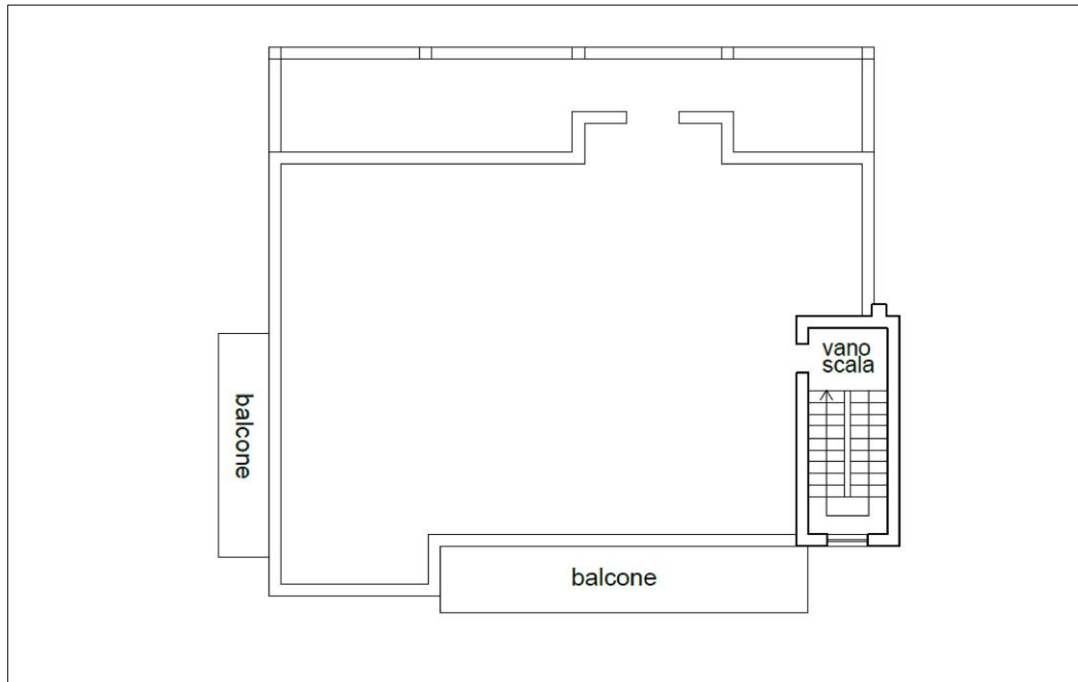
- di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata a pozzo a perdere di altra u. i.;
- elettrico sottotraccia con salvavita ma privo di certificazione;
- impianto di riscaldamento autonomo nella porzione di casa abitata dalla figlia degli esecutati, costituito da caldaia alimentata a GPL e radiatori in alluminio e stufa a pellet, mentre la rimanente parte è sprovvista di riscaldamento;
- climatizzazione n. 2 split e unità esterne nella porzione di abitazione occupata dalla figlia e n. 1 split e unità esterna nel soggiorno degli esecutati;
- impianto citofonico e televisivo.

Descrizione del lastrico solare al C. F. al fg. 10 p.lla 1548 sub. 3 – Il bene, posto al piano primo, come già illustrato, costituisce la copertura piana a terrazzo del fabbricato (v. planimetria stato dei luoghi in Allegato 19). Si raggiunge dal vano scala (foto 15-16), dopo avere attraversato l'area scoperta comune alle uu. ii. pignorate.

L'accesso al lastrico (foto 50-51-52), sito in corrispondenza del torrino sovrastante il corpo scala, reca un infisso in legno e si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Il lastrico (foto 53-54) è delimitato da muretti di h media pari a cm 90 e presenta in aggetto due balconi (foto 55-56), come nell'abitazione sottostante, tuttavia, in questo caso, essi risultano inaccessibili e soltanto decorativi, di completamento dei prospetti. I balconi sono dotati di parapetti in ferro, che delimitano altresì la parte di lastrico soprastante il portico di piano rialzato (foto 57).

L'intera copertura a terrazzo presenta una pavimentazione e zocchetto in piastrelle in cemento e graniglia ed è dotata di punto acqua e punto luce.



Planimetria dello stato attuale del lastrico solare, piano primo, in All. 19

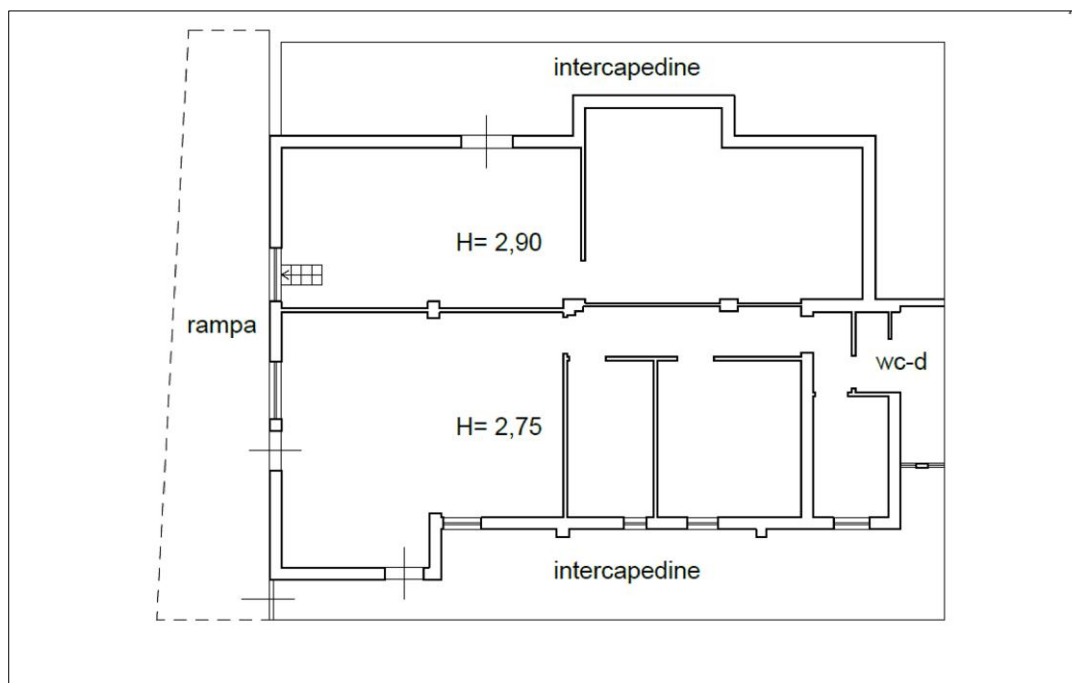


Lastrico

Descrizione del locale deposito al C. F. al fg. 10 p.la 1548 sub.4 e sub. 5 graffati – All’unità immobiliare (v. planimetria stato dei luoghi in Allegato 19), posta al piano seminterrato, si accede direttamente dalla stradella (foto 5- 60), su cui prospetta per un lato il fabbricato in oggetto. Precisamente, scendendo per la predetta stradella si giunge sia all’accesso del locale deposito sia all’ingresso carrabile del giardino di pertinenza delle uu. ii. pignorate.

Come già sopra illustrato, la porzione della suddetta stradella adiacente al prospetto del fabbricato, per una larghezza media di circa mt 2,20, ricade nella **p.lla 1548** – corrispondente al terreno su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto (v. elaborato planimetrico in All. 17) – e coincide con il **sub. 5** (rampa di pertinenza del piano seminterrato) e con un'esigua parte del **sub. 1** (corte comune alle uu. ii. pignorate).

Attualmente l'immobile, destinato a locale di deposito, risulta diviso in due porzioni (v. All. 19): una più rifinita, apparentemente adibita ad uso abitativo, ancora in fase di completamento e non occupata, costituita da un ambiente molto ampio (foto 61-62-63), una camera (foto 64), due camerini (foto 65-66), wc-doccia (foto 67), corridoio (foto 68) e disimpegno (foto 69); l'altra porzione è composta da due ampi ambienti (foto 70-71-72-73), a cui si accede attualmente da una finestra prospettante sulla stradella.



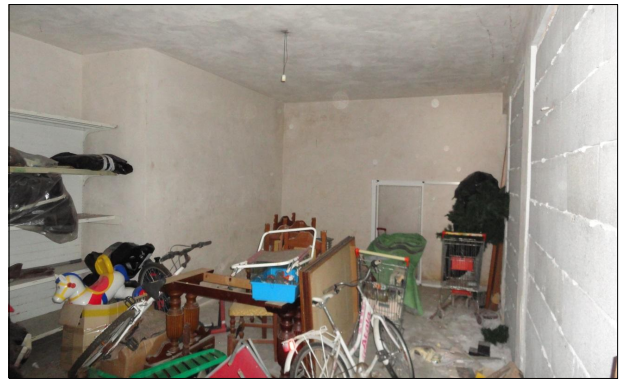
Planimetria dello stato attuale del locale di deposito, piano seminterrato, in All. 19



Accesso al locale di deposito



Locale di deposito



L'unità immobiliare risulta circondata per tre lati da un'intercapedine (foto 74-75) e per un lato si attesta sulla stradella da cui ha accesso e la cui porzione antistante, individuata dal **sub. 5**, risulta attualmente **pertinenza esclusiva** dell'u. i. in oggetto.

Come accertato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare presenta un'**altezza**

interna utile di m 2,75 nella porzione di immobile più rifinita, e di m 2,90 nell'altra.

La **pavimentazione** è in gres effetto legno nella porzione di immobile più rifinita, in ceramica nei due ambienti della rimanente parte dell'immobile. La ceramica riveste altresì due pareti di uno dei predetti ambienti. Le rimanenti **pareti** ed i **soffitti** dell'u. i. sono intonacati e tinteggiati con idropittura, eccetto le pareti del servizio igienico che risultano parzialmente in gres mentre in un vano manca la tinteggiatura e una parete è stata lasciata al grezzo.

Gli **infissi esterni**, nella porzione più rifinita dell'immobile, sono in alluminio con zanzariere ma senza battente, mentre nell'altra porzione sono in legno completi di persiane. La porta d'ingresso è in alluminio effetto legno. Delle **porte interne**, si riscontrano unicamente i telai.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti **impianti**:

- idrico-sanitario sottotraccia, con approvvigionamento da pozzo comune ricadente nella p.lla 61 (v. atto del 22.02.1984 in Notaio Isabella Amodei rep. n. 25629) e riserva idrica comune; per la produzione di acqua calda vi è la predisposizione per caldaia alimentata a gas GPL;
- di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata a pozzo a perdere;
- elettrico sottotraccia con salvavita ma privo di certificazione;
- impianto di riscaldamento autonomo: nella porzione più rifinita, vi è la predisposizione, mancano i radiatori;
- impianto citofonico e televisivo, nella porzione più rifinita.

Pertinenze del lotto – Oltre alle pertinenze di ciascuna unità immobiliare oggetto di pignoramento già sopra descritte, nel presente paragrafo si elencheranno

le pertinenze relative all'intero lotto che andrà a vendita – costituito dall'abitazione di piano rialzato con le relative pertinenze - che comprenderanno, in questo caso, il lastrico solare di copertura al piano primo, il locale di deposito al piano seminterrato e l'area scoperta che circonda la costruzione.

Pertanto, le pertinenze riguardanti l'intero lotto sono le seguenti:

- area scoperta che circonda il fabbricato (v. elaborato planimetrico in Allegato 17), attualmente individuata al C.F. fg. 10 p.lla 1548 **sub. 1** (subalterno che include altresì l'androne del vano scala comune) ed accatastata come “*bene comune non censibile*” (comune alle uu. ii. che costituiscono il fabbricato). Tenuto conto che, ai fini della vendita, si valuterà il fabbricato nel suo complesso, costituito dalle tre uu. ii. pignorate ed insistente sulla **p.lla 1548**, nell'aggiornamento degli elaborati catastali, occorrerà variare il **sub. 1** ed altresì il **sub. 5** (attualmente rampa esclusiva del sub. 4), così da considerare il **sub. 1** non più come “*bene comune non censibile*”, ma, unitamente al **sub. 5**, come corte di pertinenza esclusiva dell'intera proprietà;
- lastrico solare, al C.F. fg. 10 p.lla 1548 **sub. 3**, costituisce il terrazzo di copertura dell'abitazione, con muretti d'attico di altezza pari mediamente a circa m 0,90, accessibile dal torrino del vano scala che collega i tre livelli del fabbricato;
- locale di deposito al piano seminterrato, al C.F. al fg. 10 p.lla 1548 **sub.4 e sub. 5 graffati**, a servizio dell'abitazione soprastante; per le ragioni che saranno illustrate nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, si considererà il ripristino delle rampe di collegamento del vano scala con l'abitazione soprastante, secondo quanto indicato nella planimetria catastale risalente al 1993.

Dotazioni condominiali – Nell'atto di compravendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo (PA) del 22.02.1984 repertorio n. 25629 (Allegato 6), nel quale

risultano alienate tre p.lle di terreno tra loro limitrofe, tra cui il terreno acquistato dagli esecutati XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, sul quale hanno edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, si riporta quanto segue: *“Tutte e tre le porzioni vendute hanno la comunione dello spiazzo, della vasca, del pozzo e del maneggio, che sono rappresentati dalla part. 61, stesso foglio 10/A, di are 3.31, iscritta alla partita 47315, a nome di XXXXXXXXXXXXX, per 1/3, XXXXXXXX XXXXX, per 1/3; e XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX, per 1/3; di cui all’atto del 14 febbraio 1917, in Not. E. Fecarotta di Palermo, registrato il 15 febbraio 1917 al n. 3949, fra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX (venditore) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (compratore)”*.

Stato di manutenzione – Esternamente il fabbricato si presenta nel suo complesso in stato di conservazione e manutenzione più che discreto; si segnalano nondimeno i degradi rilevati nel corso del sopralluogo a carico dei muretti d’attico al piano primo di copertura (foto 58-59) e dei muri dell’intercapedine al piano seminterrato (foto 74). All’interno, eccetto le parti del locale di deposito non rifinite, lo stato di manutenzione è complessivamente buono; si sono rilevati unicamente degradi, al momento superficiali, sui soffitti dell’abitazione a carico dell’intonaco (macchie, muffe, fessurazioni), dovuti a fenomeni infiltrativi provenienti dalla soprastante copertura (foto da 46 a 49), che certamente necessita di opere di manutenzione. Sono altresì presenti diffusi fenomeni di umidità da risalita sui muri del locale di deposito (foto 76-77).

Attestato di prestazione energetica – L’unità abitativa non è dotata di attestato di prestazione energetica. Il locale di deposito non risulta invece soggetto ad obbligo di certificazione energetica.

Computo delle superfici – Nella determinazione delle superfici, ai fini della

stima, in ragione di quanto sarà illustrato nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, si considereranno le uu. ii. in una condizione di ripristino dello stato dei luoghi conforme con quanto autorizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio e con riferimento alle planimetrie relative al primo accatastamento risalenti al 1993.

Come già illustrato, ai fini della vendita, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto in cui comprendere le tre unità immobiliari pignorate che costituiscono complessivamente una costruzione con abitazione al piano rialzato (**sub. 2 e sub. 6 graffati**) circondata da ampia corte di pertinenza (**sub. 1**) con relativo lastrico di copertura al piano primo (**sub. 3**) e locale di deposito al piano seminterrato (**sub. 4 e sub. 5 graffati**).

Di conseguenza, nel calcolo della consistenza, il locale di deposito ed il lastrico solare, considerati pertinenze dell’abitazione, saranno computati con il corrispondente coefficiente di abbattimento, così anche l’area scoperta che circonda la costruzione; quest’ultima, attualmente corrispondente al **sub. 1**, bene non censibile comune alle tre uu. ii. pignorate, sarà valutata quale area di pertinenza dell’intera costruzione che andrà a vendita.

Pertanto, sulla base delle planimetrie predisposte dalla sottoscritta derivate dal rilievo metrico dei luoghi (All.ti 18-19), con riferimento altresì alle planimetrie catastali del 1993 (All. 16) ai fini del conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia, saranno appresso specificate le superfici necessarie per la determinazione sia della *superficie commerciale*, che è data dalla somma della superficie coperta lorda dell’abitazione e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive, sia della *superficie netta*, data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti dell’abitazione calcolate al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni. Riguardo alle *pertinenze esclusive*, si escluderanno dal calcolo della superficie

dell'area scoperta le porzioni della stessa ricadenti nella stradella (attualmente corrispondenti al sub. 5 e ad una piccola porzione del sub. 1); inoltre, non si prenderanno in considerazione le superfici dei corpi abusivi accessori insistenti nella parte retrostante dell'area scoperta, e la superficie del portico dell'abitazione sarà calcolata nella sua interezza, senza l'ampliamento della cucina che attualmente lo divide in due parti. Data l'altezza, pari mediamente a circa m 0,90, dei muretti d'attico del terrazzo di copertura, quest'ultimo non verrà incluso nel calcolo della superficie commerciale, in quanto corrispondente ad una copertura a terrazzo non praticabile. Relativamente alla *superficie netta*, la superficie del corridoio sarà computata nel suo complesso, ovvero comprendendo gli attuali ripostigli, che verranno eliminati, tenuto conto che sarà ripristinata un'unica unità abitativa.

La *superficie coperta*, misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna, in questo caso coincidente con il piano rialzato abitabile (inclusa la proiezione del vano scala), risulta la seguente:

<i>Superficie coperta lorda</i>	mq 160,40
---------------------------------	-----------

Le *superfici delle pertinenze esclusive* in precedenza descritte sono pari a:

Portico	mq 35,21
Balcone 1	mq 4,68
Balcone 2	mq 14,56
Lastrico solare (terrazzo di copertura) e balconi (P1°)	mq 200,22
Locale di deposito PS1	mq 141,90
Area scoperta	mq 737,07

La *superficie commerciale*, somma della *superficie coperta lorda* dell'immobile e della *superficie delle pertinenze esclusive ragguagliate* secondo i criteri indicati nel D.P.R. 138/98, sarà pari a:

	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq
Abitazione	160,40	1	160,40
Portico	35,21	0,30 fino a mq 25	7,50
		0,10 oltre mq 25	1,02
Balcone 1	4,68	0,30	1,40
Balcone 2	14,56	0,30	4,36
Locale di deposito	141,90	0,50	70,95
Area scoperta	737,07	0,10	73,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ 319,33

La *superficie netta* è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, tenendo conto, in questo caso, unicamente degli ambienti abitabili di piano rialzato. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare così anche l'esposizione degli ambienti:

Vani	esposizione	superficie netta
Ingresso	–	mq 2,92
Cucina	Nord	mq 9,53
Pranzo	Nord	mq 18,81
Soggiorno	Nord	mq 29,48
Camera 1	Ovest	mq 16,44
Camera 2	Sud	mq 16,23
Camera 3	Sud	mq 11,60

Wc-doccia 1	Ovest	mq 4,75
Wc-doccia 2	Sud	mq 6,15
Corridoio	–	mq 9,11
Disimpegno	–	mq 1,77
Totale superficie netta		mq 126,79

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

ABITAZIONE (SUB. 2 E SUB. 6 GRAFFATI)

Dati catastali attuali – L’immobile (cfr. documentazione catastale in Allegato 16) risulta oggi censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** come sotto riportato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	1548	2 6	A/7	7	5,5 vani	Totale: 158 mq Totale escluso aree scoperte: 147 mq	Euro 511,29

VIA DEDALO N. 16 piano: T

intestato a :

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Mappali Terreni Correlati: Foglio 10 – Particella 1548

Storia catastale – Dalla visura storica catastale si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

27.03.1993 – Costituzione in atti dal 26.07.1999 (n. 34526.1/1993)

Storia degli intestatari catastali – Dalla visura storica catastale si evince:

dal 27.03.1993 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni (Dati derivanti da: Costituzione del 27.03.1993 in atti dal 26.07.1999 n. 34526.1/1993)

LASTRICO SOLARE (SUB. 3)

Dati catastali attuali – L’immobile (cfr. documentazione catastale in Allegato 16) risulta oggi censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** come sotto riportato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	1548	3	Lastrico solare				

VIA DEDALO N. 16 piano: 1

intestato a :

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da: Costituzione del 27.03.1993 in atti dal 26.07.1999 n. 34526.1/1993

Mappali Terreni Correlati: Foglio 10 – Particella 1548

Storia catastale – Dalla visura storica catastale del bene pignorato si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

27.03.1993 – Costituzione in atti dal 26.07.1999 (n. 34526.1/1993)

Storia degli intestatari catastali – Dalla visura storica catastale si evince:

dal 27.03.1993 XX, proprietà in regime di comunione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni (Dati derivanti da: Costituzione del 27.03.1993 in atti dal 26.07.1999 n. 34526.1/1993)

LOCALE DI DEPOSITO (SUB. 4 E SUB. 5 GRAFFATI)

Dati catastali attuali – L’immobile (cfr. documentazione catastale in Allegato 16) risulta oggi censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** come sotto riportato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	1548	4 5	C/2	6	148 mq	Totale: 153 mq	Euro 389,82

VIA DEDALO N. 16 piano: S1

intestato a :

- XX, proprietà in regime di comunione dei beni
- XX, proprietà in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Mappali Terreni Correlati: Foglio 10 – Particella 1548

Storia catastale – Dalla visura storica catastale del bene pignorato si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

27.03.1993 – Costituzione in atti dal 26.07.1999 (n. 34526.1/1993)

Storia degli intestatari catastali – Dalla visura storica catastale si evince:

Dal 27.03.1993 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni (Dati derivanti da: Costituzione del 27.03.1993 in atti dal 26.07.1999 n. 34526.1/1993)

Dalla visura storica della **p.lla 1548 fg. 10 del Catasto Terreni** (v. visura storica ed estratto di mappa in Allegato 15), corrispondente al terreno su cui è stato edificato il fabbricato (Tipo mappale del 27.02.1993 prot. n. 122628 in atti dal 15.03.2001 n. 758.1/1993), di cui fanno parte le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento, si evince che la predetta p.lla di **are 10.13**, deriva dalla **p.lla 1020** di are 10.13 (ex **p.lla 60/c**) derivante dal frazionamento della **p.lla 60** di are 28.25 (v. frazionamento n. 516/83, estratto n. 12489, vistato dall'UTE di Palermo il 02.12.1983 prot. n. 100909, allegato all'atto di vendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo del 22.02.1984 rep. n. 25629 in Allegato 6).

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali – I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto (con riferimento a foglio, particella e subalterno) risultano formalmente rispondenti alle risultanze catastali. Chiaramente, l'atto di provenienza riporta unicamente i dati catastali del terreno **p.lla 1020** (ex

60/c), oggi **p.lla 1548**, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato costituito dagli immobili oggetto di pignoramento.

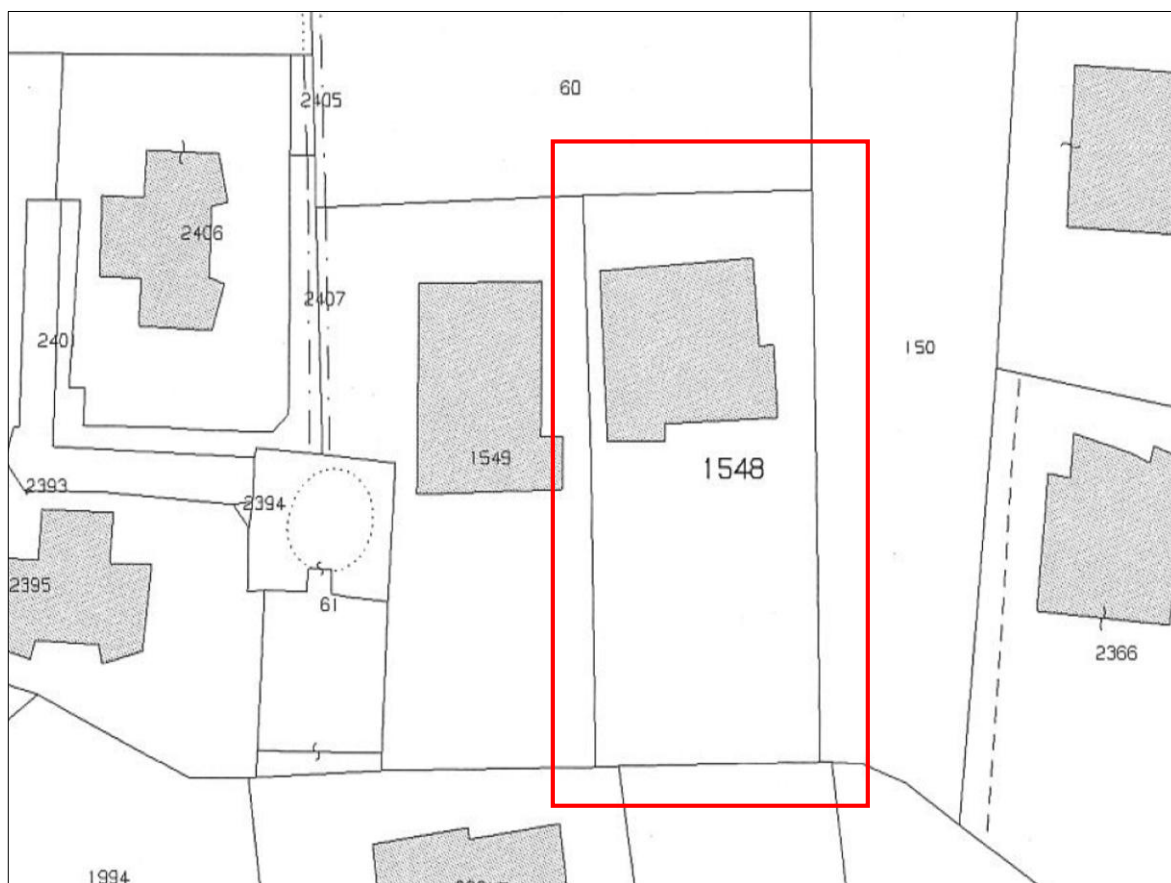
Verifica di variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento – Dall'esame delle visure catastali non risultano variazioni successive rispetto alla data del pignoramento.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Dal confronto tra lo stato dei luoghi (v. planimetrie in All.ti 18-19) e le planimetrie catastali acquisite (Allegato 16) sono emerse le seguenti difformità (v. All.ti 20-21: planimetrie dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali corrispondenti alle difformità urbanistico-edilizie):

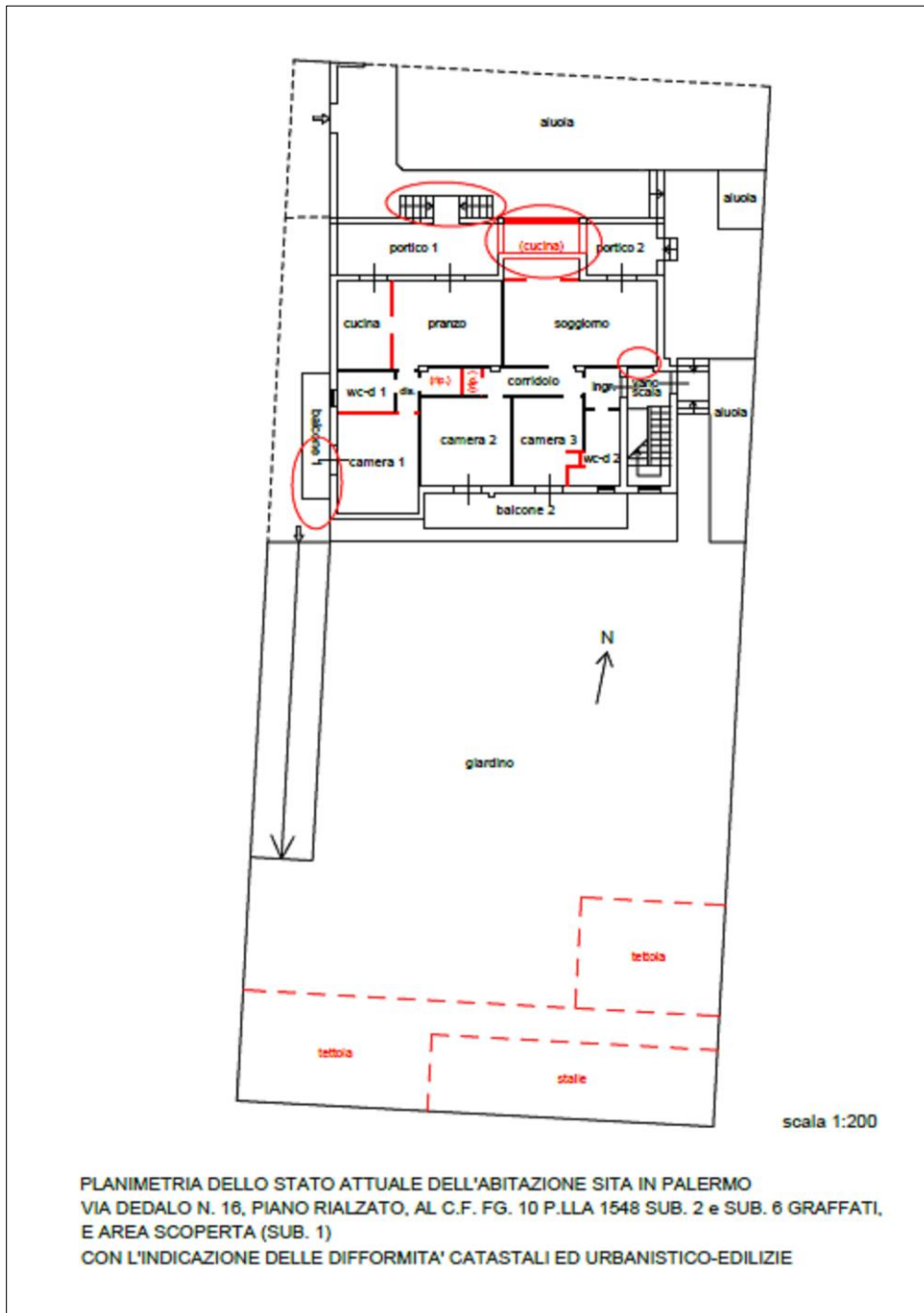
- **abitazione (sub. 2 e sub. 6 graffati) piano rialzato**: frazionamento in due unità abitative; annessione di porzione del portico antistante; traslazione scala esterna di accesso al portico; realizzazione e spostamento di tramezzi divisori, spostamento della porta del wc-d 2 e della porta della camera da letto 3 e ampliamento porta soggiorno; lieve traslazione e ampliamento del balcone 1;
- **lastrico solare (sub. 3) piano primo**: lieve traslazione e ampliamento di balcone; chiusura varchi di accesso ai balconi; eliminazione indicazione pilastri;
- **locale di deposito (sub. 4 e sub. 5 graffati) piano seminterrato**: variazione della destinazione d'uso di alcuni ambienti; nel vano scala del fabbricato – in luogo della mancata realizzazione delle rampe di collegamento con il piano terra – realizzazione di disimpegno, camerino e wc-doccia con annessione di porzione dell'intercapedine; realizzazione di tramezzi divisori; chiusura e apertura di vano porta; costruzione scaletta in contiguità con la finestra prospettante sulla rampa esterna; ampliamento del primo ambiente secondo il perimetro del fabbricato ai

livelli superiori; modifica apertura di accesso all'u. i. dalla rampa e modifica e apertura di bucaure lungo il prospetto Sud; modifica dimensioni intercapedine in particolare lungo il lato Sud (foto 75).

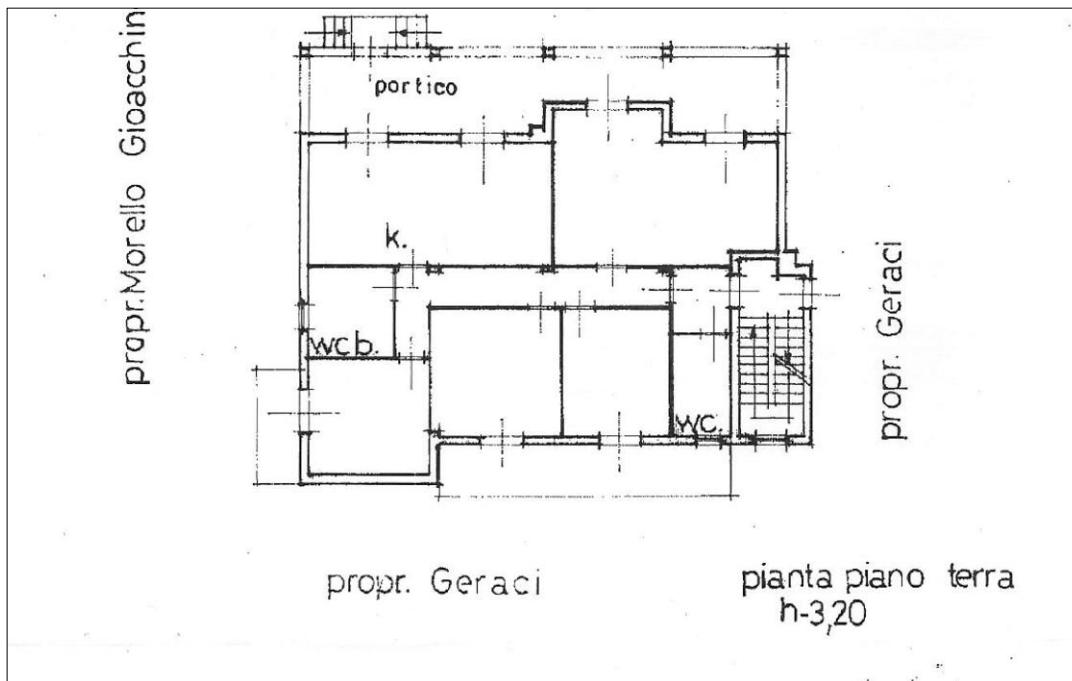
Occorre evidenziare, altresì, tra le difformità catastali, anche la presenza di volumi accessori abusivi insistenti sull'**area scoperta** di pertinenza dell'intero fabbricato costituito dalle tre uu. ii. pignorate.



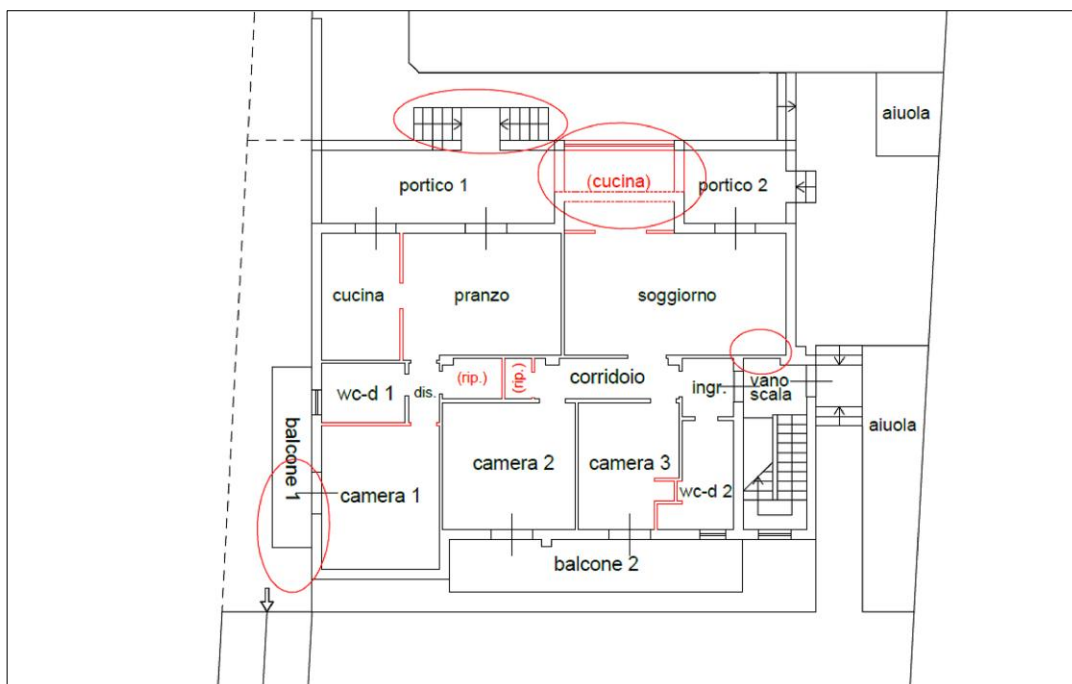
Stralcio estratto foglio di mappa 10, p.lla 1548



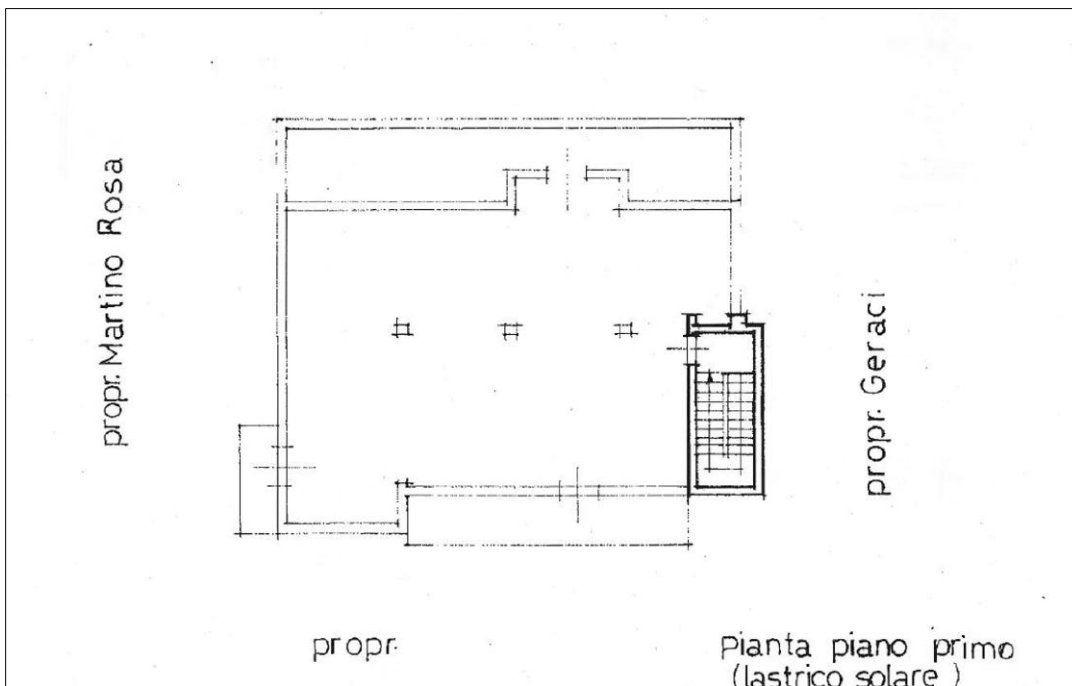
Planimetria dello stato attuale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie



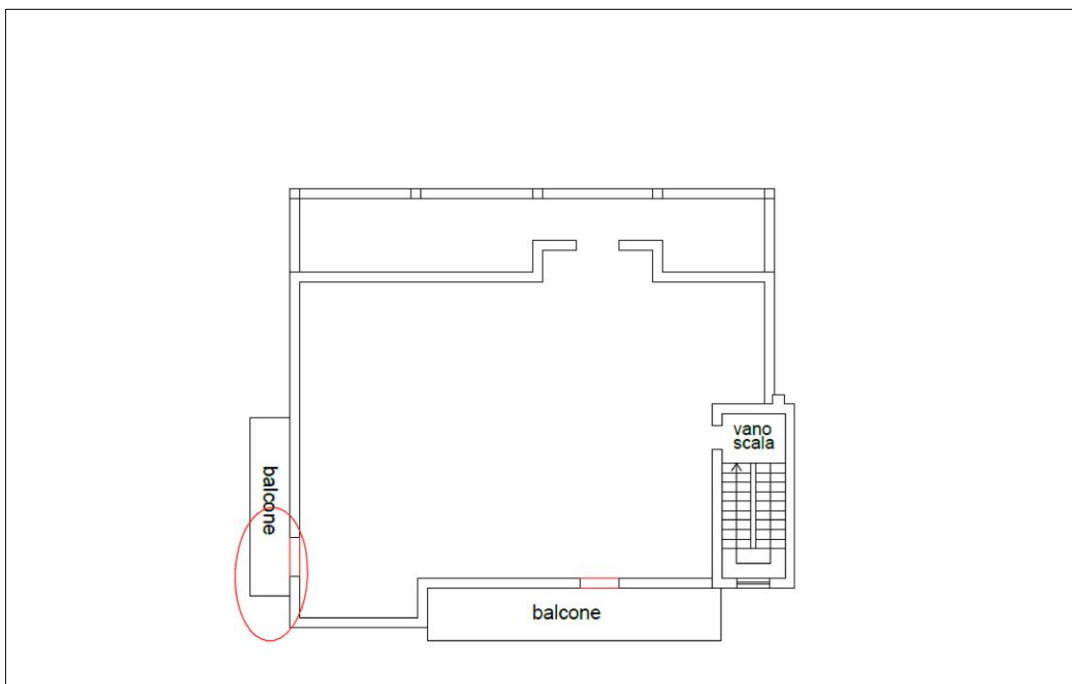
Planimetria catastale dell'abitazione in All. 16



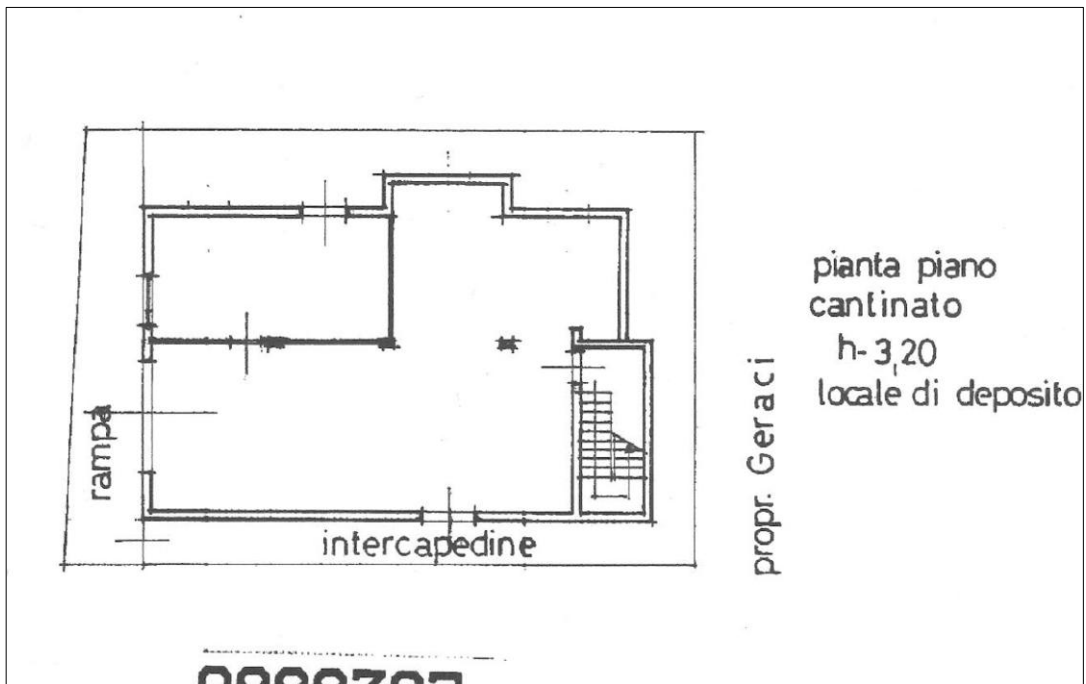
Planimetria dello stato attuale dell'abitazione con l'indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie in All. 20



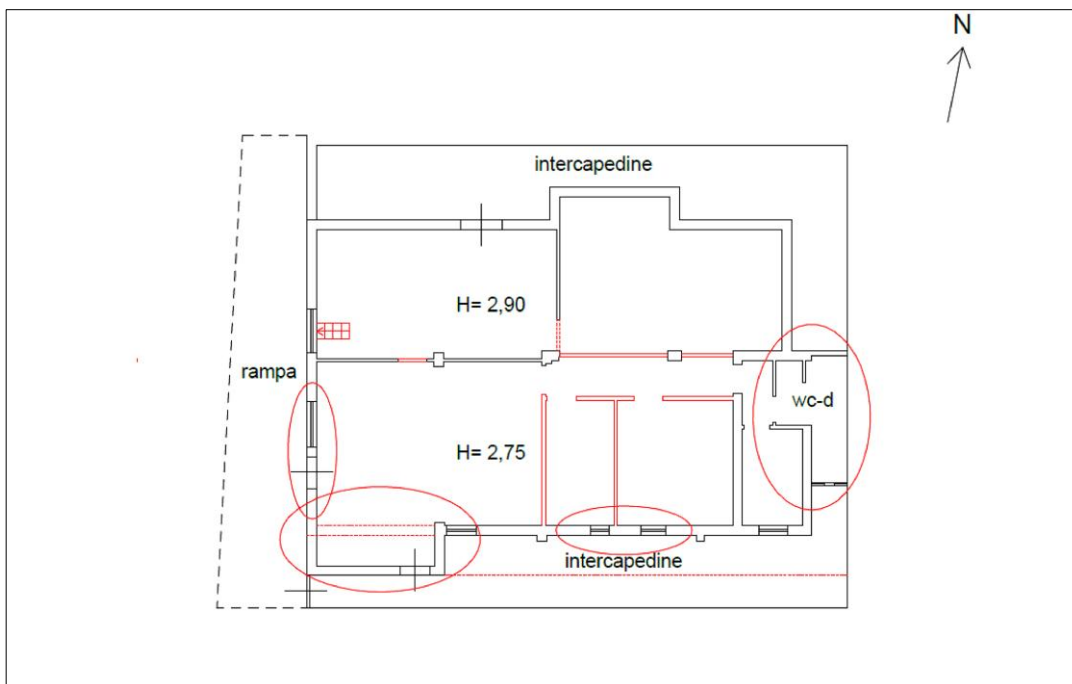
Planimetria catastale del lastrico solare in All. 16



Planimetria dello stato attuale del lastrico solare con l'indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie in All. 21



Planimetria catastale del locale di deposito in All. 16



Planimetria dello stato attuale del locale di deposito con l'indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie in All. 21

Inoltre, tenuto conto che, ai fini della vendita, si valuterà il fabbricato nel suo complesso, costituito dalle tre uu. ii. pignorate ed insistente sulla **p.lla 1548**, nell'aggiornamento degli elaborati catastali, occorrerà variare il **sub. 1** ed altresì il **sub. 5** (attualmente rampa esclusiva del sub. 4), così da considerare il **sub. 1** non più come “*bene comune non censibile*”, ma, unitamente al **sub. 5**, come corte di pertinenza esclusiva dell'intera proprietà.

I costi per il conseguimento della regolarità catastale dell'immobile – eseguendo le necessarie variazioni sulla base di quanto prescritto per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia e tenuto conto che il bene verrà considerato come unico fabbricato con relativo terreno pertinenziale – da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA, ammontano a circa € 1.200,00, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, ed andranno detratti dal valore di stima.

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

PIENA ED INTERA PROPRIETA 1/1 DI FABBRICATO CON TERRENO PERTINENZIALE SITO IN PALERMO, LOCALITA' MONDELLO, VIA DEDALO N. 16, CONFINANTE A NORD CON P.LLA 60, AD EST CON P.LLA 150, A SUD CON P.LLE 944 E 2391, AD OVEST CON P.LLA 1549, COSTITUITO DALLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI:

- **ABITAZIONE IN VILLINO (CAT. A/7) PIANO RIALZATO**, attualmente divisa in due porzioni, di cui una composta da soggiorno-pranzo e cucina, comunicanti con portico antistante, camera da letto, wc-doccia, ripostiglio e disimpegno; la rimanente porzione composta da ingresso, ampio soggiorno comunicante con piccolo portico e con la cucina (ricavata inglobando una parte

del portico antistante l'u. i.), due camere da letto, wc-doccia, ripostiglio e corridoio di disimpegno; l'u. i. nel complesso è dotata, inoltre, di ampio portico e due balconi; **confina** con corte comune sub. 1, vano scala, corte comune sub. 1, sottostante rampa di pertinenza esclusiva del sub. 4; è riportata al **Catasto Fabbricati fg. 10 p.lla 1548 sub. 2 e sub. 6 graffati**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a fg., p.lla e sub.), tuttavia nella planimetria catastale si rilevano alcune difformità puntualmente indicate nella relazione;

- **LASTRICO SOLARE (CAT. L) PIANO PRIMO**, copertura a terrazzo non praticabile, **confina** con sottostante corte comune sub. 1, vano scala, sottostante corte comune sub. 1, sottostante rampa di pertinenza esclusiva del sub. 4; è riportato al **Catasto Fabbricati fg. 10 p.lla 1548 sub. 3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a fg., p.lla e sub.), tuttavia nella planimetria catastale si rilevano alcune difformità indicate nella relazione;
- **LOCALE DI DEPOSITO (CAT. C/2) PIANO SEMINTERRATO**, attualmente diviso in due porzioni: una più rifinita, apparentemente adibita ad uso abitativo, ancora in fase di completamento e non occupata, costituita da un ambiente molto ampio, una camera, due camerini, wc-doccia, corridoio e disimpegno; l'altra porzione è composta da due ampi ambienti, a cui si accede da una finestra prospettante sulla stradella; presenta, quale pertinenza esclusiva, la porzione di stradella antistante (sub. 5); **confina** con soprastante corte comune sub. 1, vano scala, soprastante corte comune sub. 1, p.lla 1549; è riportato al **Catasto Fabbricati fg. 10 p.lla 1548 sub. 4 e sub. 5 graffati**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a fg., p.lla e

sub.), tuttavia nella planimetria catastale si rilevano alcune difformità puntualmente indicate nella relazione.

L'intero fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari sopra indicate e circondato da terreno pertinenziale (oggi identificato, unitamente all'androne, al C.F. fg. 10 p.lla 1548 sub. 1, *bene comune non censibile*), è stato edificato in assenza di titoli autorizzativi e allo stato attuale è interamente abusivo; l'abuso risulta anteriore al 31.12.1993 e le ragioni di credito per cui si interviene sono precedenti all'entrata in vigore dell'art. 39 L. 724/94; vi sarebbero pertanto le condizioni per l'applicazione dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con la presentazione in Comune di domanda di condono ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, che tuttavia dispone che l'abuso non ecceda il limite di 750 metri cubi; allo stato attuale, non risulta possibile attestare il rispetto di detto limite volumetrico in quanto, dal calcolo eseguito sulla base dei grafici catastali e del rilievo dello stato dei luoghi, si è riscontrato il superamento, seppur contenuto, del predetto limite; ciò nondimeno, occorre considerare che soltanto a seguito dell'esecuzione delle opere di ripristino dello stato dei luoghi conformemente al 1993 e in sede di effettiva istruttoria della domanda di condono L. 724/94, mediante costante confronto con gli uffici competenti, si potrà procedere alla verifica esatta del volume esistente e del suo effettivo rientro nei limiti volumetrici stabiliti per la concedibilità della sanatoria. Pertanto, in sede di stima, alla luce delle criticità esposte, dell'incerto iter per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia riguardante il fabbricato, sono state apportate le opportune decurtazioni al valore di mercato determinato.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 558.000,00

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

Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio Maria Pantalone Balice di Termoli (CB) del 16.03.2020 e dell'atto di provenienza acquisito (v. Allegato 6), si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi agli immobili oggetto della presente relazione intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (25.02.2020) a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni rispetto al pignoramento.

I beni appartengono agli esecutati per averli edificati su terreno (p.lla 1548, già p.lla 1020) acquistato, in regime di comunione legale dei beni (v. atto integrale di matrimonio allegato alla relazione del Custode del 16.03.2021), con atto di compravendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo (PA) del 22.02.1984 (All. 6), repertorio n. 25629 racc. n. 2188, trascritto il 20.03.1984 ai nn. 12470/10440, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

Precisamente, con il suddetto atto di vendita, la p.lla 1020 (oggi p.lla 1548) di are 10.13, su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, derivante dal frazionamento della p.lla 60 di are 28.25, di maggiore estensione (v. frazionamento n. 516/83 allegato all'atto), risulta essere stata alienata ai debitori.

Precisamente, la p.lla 60 risulta essere stata frazionata in tre particelle – p.lla 60 (ex 60/a), p.lla 1019 (ex 60/b) e **p.lla 1020 (ex 60/c)** – che con il predetto atto venivano così alienate:

- la p.lla 60 (ex 60/a) di are 8.00 ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX ;
- la p.lla 1019 (ex 60/b) di are 10.12 ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX

XXXXXXXXXX;

- la p.lla 1020 (ex 60/c) di are 10.13 ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX.

Per completezza, si sottolinea, anche in questo paragrafo, quanto più ampiamente riferito dall'Esperto con nota al G. Es. dell'11.10.2021, riguardo alla costituzione del fondo patrimoniale, segnalato nella certificazione notarile, costituito con atto del 22.12.2010 in Notaio Daniela Du Chaliot di Palermo rep. n. 21033, trascritto il 28.12.2010 ai nn. 69624/45600, ed insistente sulla "particella 60". Si segnala, infatti, che già prima della costituzione del fondo patrimoniale e al momento del predetto atto di vendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo del 22.02.1984 rep. n. 25629, la *p.lla 60* risultava già frazionata nelle sopra riportate p.lle di terreno e che, pertanto, la p.lla 60/c, oggi p.lla 1548, su cui insistono le unità immobiliari pignorate, non risulta oggetto dell'atto di costituzione del fondo, che ricade soltanto sulla p.lla 60/a.

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

PRESCRIZIONI URBANISTICHE VIGENTI

La **p.lla 1548**, su cui insiste il fabbricato, costituito dagli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13/03/2002, ricade in **zona territoriale omogenea B1** (artt. 6-8-2-25-23bis-27 delle Norme Tecniche di Attuazione – Tav. P2a-5002) comprendente le "*parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari*" (v. certificato di destinazione

urbanistica p.lla 1548 in Allegato 12). La p.lla 1548 ricade, inoltre, in zona sottoposta a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.L. 42/04-art. 136-ex L. 1497/39 e rientra all'interno del "*Perimetro dell'area da sottoporre a pianificazione particolareggiata*" in località Mondello (art. 7 comma 7 delle N. di A.).

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base delle indagini effettuate e di quanto riferito all'Esperto dai competenti uffici comunali, si evidenzia quanto segue:

- gli accertamenti eseguiti presso i differenti Servizi dell'Area Tecnica del Comune di Palermo (Servizio Amministrativo – Servizio Condono Edilizio – Servizio Abusivismo e Controllo del Territorio) al fine di visionare ed estrarre copia di eventuali provvedimenti autorizzativi inerenti le unità immobiliari pignorate hanno dato esito negativo;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione del fabbricato (fine anni '80-primi anni '90), escludendo il primo condono ex L. 47/85 (per abusi commessi prima dell'1.10.1983), non risultano presentate istanze di condono edilizio di cui alle leggi n. 724/1994 e n. 326/2003 e non risulta emesso ordine di demolizione;
- il fabbricato è stato dunque realizzato in assenza di titoli autorizzativi e allo stato attuale risulta interamente abusivo;
- dalla consultazione delle foto aeree effettuata presso la S.A.S. (Società Aerofotogrammetrica Siciliana), al fine di verificare l'epoca di edificazione del fabbricato costituito dagli immobili pignorati, si è riscontrato che la costruzione risulta interamente realizzata nel volo Rossi del luglio 1994;
- una volta accertata la data di edificazione del fabbricato, si è esclusa la possibilità di applicazione della c.d. sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (accertamento della doppia conformità, in cui è necessaria la

conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto che al momento della presentazione della domanda) poiché, all'epoca della realizzazione della costruzione, la p.lla di terreno insisteva, con riferimento al P.R.G. del '62, in zona destinata a "*VI - verde pubblico*" (v. atto di compravendita del terreno in All. 6), in cui era "*vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini*" (art. 25 P.R.G. del '62) mentre oggi, come sopra segnalato, ricade in zona "*B1*" del P.R.G.;

- infine, si è verificato se gli immobili pignorati fossero nelle condizioni previste dall'**art. 40 c. 6 della L. N. 47/85 o dall'art. 46 c. 5 del D.P.R. n. 380/2001**, se per l'aggiudicatario fosse possibile o meno la riapertura dei termini per il condono c.d. straordinario ai sensi di una delle tre sanatorie (L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003);
- considerato che il fabbricato, come già sopra precisato, risulta interamente realizzato nel volo Rossi del luglio 1994, sulla base di tale data, che deve essere in ogni caso precedente al 31.03.2003 (data ultima di edificazione di un abuso per beneficiare dell'ultimo condono ai sensi della L. 326/2003), si è valutato se il bene avesse potuto beneficiare delle disposizioni di una delle tre sanatorie straordinarie; al contempo, si è verificata la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura, credito che deve comunque essere antecedente al 02.10.2003 (data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono);
- attraverso il combinato disposto delle predette verifiche, si stabilisce se l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria (entro 120 giorni

- dall'atto di trasferimento dell'immobile), riaprendo i termini del condono, e in base a quali disposizioni di legge tra quelle sopra menzionate;
- con riferimento alla procedura espropriativa in oggetto, dall'esame delle ragioni del credito per cui si procede ed interviene, in particolare del credito più antico, si evince che l'intervento nella procedura di RISCOSSIONE SICILIA S.p.A. vanta una porzione di credito risalente al 1989 ed altre risalenti al 1990-1991-1992-1993 (v. estratti di ruolo allegati al ricorso per intervento in atti), tutte antecedenti, dunque, all'entrata in vigore dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23.12.1994;
 - di conseguenza, nel caso in oggetto, dato che l'abuso risulta commesso prima del 31.12.1993 e le ragioni creditorie più antiche per le quali si interviene sono sorte in epoca antecedente all'art. 39 della Legge n. 724 del 23.12.1994, si può valutare la presentazione di domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della predetta legge da parte dell'aggiudicatario;
 - l'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 prevede che: *“l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”*.
 - l'art. 39 della Legge n. 724 del 23.12.1994, tuttavia, consentiva di sanare abusi edilizi relativi a *“nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria”*;
 - di conseguenza, con riferimento al fabbricato in oggetto, composto dalle unità immobiliari pignorate, il volume della costruzione, da considerare come complesso unitario, non deve eccedere i 750 metri cubi;

- si è effettuato, dunque, il calcolo del volume del fabbricato, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, *“computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato”* (art. 3 comma 19 del Regolamento Edilizio comunale) con esclusione dei porticati, dei balconi e del torrino del vano scala dalla linea di gronda, tenendo presente in primo luogo che la configurazione del fabbricato cui fare riferimento, ai fini della presentazione dell'istanza di condono, è quella rappresentata nei grafici del primo accatastamento risalente al 27.03.1993;
- pertanto, in sede di regolarizzazione, date le difformità rilevate tra i grafici catastali risalenti al 1993 e lo stato dei luoghi e tenuto conto che tutti gli interventi eseguiti successivamente all'istanza di condono non risultano regolarizzabili urbanisticamente, sarà necessario preliminarmente ripristinare la configurazione del fabbricato al 1993;
- si è proceduto, pertanto, sulla base del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, con riferimento alle planimetrie catastali del 1993 ed a quanto indicato nel Regolamento Edilizio del Comune di Palermo, alla determinazione del volume al fine di verificare se il volume del fabbricato, ottenuto dalla somma del volume fuori terra e del volume piano seminterrato, possa rientrare nella volumetria massima condonabile pari a 750 metri cubi;
- dal calcolo del volume, derivante dalla somma del volume fuori terra e del volume del piano seminterrato, che presenta tre lati interrati ed uno prospettante sulla rampa in pendenza, risulta quanto segue:

volume piano fuori terra= mc 632

volume piano seminterrato = mc 144 (volume calcolato escludendo il volume entroterra misurato longitudinalmente dalla quota di terreno circostante alla quota più bassa della sistemazione esterna – corrispondente alla quota di accesso all'u.i. di piano seminterrato dalla rampa - e tenendo conto altresì della maggiore incidenza, nel computo del volume entroterra da escludere, della porzione di piano seminterrato che risulta parzialmente priva di facciata perché posta in corrispondenza della rampa)

Volume totale = mc 776 > mc 750

- dal calcolo del volume sopra indicato, si evince il superamento, seppur contenuto, del limite di volume condonabile di 750 mc;
- tuttavia, occorre considerare che, nell'esecuzione delle previste opere di ripristino dello stato dei luoghi conformemente alle piante catastali del 1993, potrebbero in corso d'opera eseguirsi e riscontrarsi riduzioni seppur lievi del volume del fabbricato; inoltre, soltanto in sede di concreta regolarizzazione degli immobili, attraverso il diretto e continuo confronto con l'Ufficio Tecnico comunale, si potrà procedere alla verifica esatta del volume esistente e del suo effettivo rientro nei limiti volumetrici stabiliti per la concedibilità della sanatoria;
- l'applicazione dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 sarebbe l'unica strada percorribile ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia del fabbricato in oggetto, rilevatosi interamente abusivo; regolarizzazione che potrebbe conseguirsi unicamente attraverso la ipotizzata riapertura dei termini del condono ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23.12.1994.

Modalità e costi per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile – Alla luce delle considerazioni appena sopra esposte, si illustreranno le modalità e i costi per la regolarizzare del compendio pignorato attraverso l'applicazione dell'art. 40 c. 6 della L. N. 47/85, presentando istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/94, a condizione che vengano effettuate le opere di ripristino della configurazione del fabbricato al 1993; successivamente, proprio in ragione dell'incertezza legata al conseguimento della concessione in sanatoria, si apporgerà, in sede di stima degli immobili, una maggiore riduzione al valore di mercato individuato.

Pertanto, si procederà innanzitutto all'indicazione delle opere e dei relativi costi per riportare le unità immobiliari conformi alle piante catastali del 1993; successivamente, si esporranno le modalità ed i costi per la presentazione dell'istanza di condono L.724/94 e, infine, per il conseguimento dell'agibilità degli immobili.

Opere e costi da eseguire per il ripristino del fabbricato conforme al primo accatastamento del 1993 – Sulla base delle difformità emerse dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi (v. All.ti 20-21), già elencate nel “*PARAGRAFO N. 3*”, previa presentazione al Comune di Palermo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) art. 10 della L. R. 16/16 e preventiva acquisizione di atto di assenso dalla Soprintendenza ai BB. CC. AA., sarà necessario eseguire le opere sotto elencate:

- nell'**abitazione (sub. 2 e sub. 6 graffati)** al piano rialzato: ripristino di un'unica unità abitativa con la demolizione, in particolare, dei tramezzi divisorii dei ripostigli al fine di riconfigurare il lungo corridoio di disimpegno dei vani ed unificare nuovamente l'alloggio; demolizione dell'ampliamento dell'abitazione

- nel portico antistante (attuale seconda cucina); demolizione di porzione di balcone (balcone 1) e ripristino balcone come da pianta catastale;
- nel **lastrico solare (sub. 3)** al piano primo: ripristino balcone prospettante sulla rampa come da pianta catastale e apertura dei passaggi nei balconi;
 - nel **locale di deposito (sub. 4 e sub. 5 graffiati)** al piano seminterrato: ripristino del grande ambiente pilastrato ad uso non abitativo con la demolizione dei tramezzi divisorii degli ambienti ricavati; smantellamento del servizio igienico e riconfigurazione del vano scala originario, con demolizione dell'ampliamento e ripristino delle rampe di accesso al piano seminterrato secondo i grafici catastali; demolizione dell'ampliamento riscontrato nel primo ambiente entrando dalla rampa; eliminazione delle finestre sul lato Sud e della finestra sulla rampa con ripristino dell'unica ampia apertura d'ingresso all'u.i.; demolizione scaletta costruita in contiguità con la finestra prospettante sulla rampa esterna; riduzione dell'intercapedine, in particolare sul lato Sud, ma eventualmente anche sui lati Nord ed Est, in modo che la stessa assolva unicamente la funzione di isolamento del fabbricato dal terreno circostante, con accesso limitato alle sole operazioni di ispezione e manutenzione; si prevede la costruzione di un nuovo muro di contenimento sul lato Sud, a minore distanza dalla sagoma del fabbricato, e in generale l'eventuale interramento delle parti necessarie affinché l'intercapedine non incida nel calcolo del volume da condonare;
 - demolizione dei volumi accessori abusivi insistenti sull'**area scoperta** (includenti le stalle in muratura e la tettoia che insiste sulle stesse e si estende in un ampio porticato; non verrà considerata invece l'ulteriore tettoia per l'assoluta precarietà della stessa);
 - infine, sarà necessaria la realizzazione della recinzione di confine con la p.lla 60

di proprietà di terzi, secondo quanto indicato nella documentazione catastale.

I costi necessari per ripristinare l'originaria configurazione degli immobili comprendenti opere, compensi tecnici, diritti e spese accessorie, si stimano in circa € 43.000,00.

Modalità e costi per la presentazione dell'istanza di condono ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 – Occorrerà, dunque, presentare in Comune la domanda di condono ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, con la descrizione dell'opera che si vuole sanare e la relativa documentazione fotografica, le attestazioni dei versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori. Si aggiungono: relazione tecnica ed elaborati grafici, la documentazione catastale, rilievo scarichi acque reflue e schema adduzione idrica, eventuale autorizzazione allaccio fognario e allaccio acquedotto comunale, denuncia IMU e TARI per lo smaltimento rifiuti ed ulteriore documentazione eventualmente prescritta.

Oltre alla presentazione di tutti gli elaborati necessari, sarà necessario redigere il Certificato di Idoneità Sismica relativo all'intero fabbricato con deposito presso l'Ufficio del Genio Civile ed acquisire il N. O. della Soprintendenza BB. CC. AA..

Sulla base del rilievo eseguito in sede di sopralluogo e del ripristino dei luoghi conforme alle planimetrie catastali del 1993, sono state determinate la superficie utile abitabile (Su) di mq 126,79 e la superficie non residenziale (Snr) destinata a servizi ed accessori di mq 356,00.

La superficie complessiva, costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale (Snr) (terrazzo di copertura compreso), sarà pari a: $\text{mq } 126,79 + \text{mq } 356,00 \times 0,60 = \text{mq } 340,39$

Il volume dell'immobile sarà considerato pari a mc 750,00.

L'oblazione sarà pari a: $\text{€ } 83,66/\text{mq} \times \text{mq } 340,39 = \text{€ } 28.477,02$

Il contributo sul costo di costruzione, ridotto del 50%, sarà pari a circa:

€ 3.260,00

Gli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50%:

$(mc\ 750 \times €/mc\ 10,47) / 2 = €\ 3.926,25$

I diritti di istruttoria in regime ordinario d'ufficio (senza definizione con perizia giurata da parte di tecnico esterno) ai fini del rilascio della concessione in sanatoria sono pari a: € 1.032,00

Per il Certificato di Idoneità Sismica dell'intero fabbricato (comprendente relazione strutturale, relazione geologica, prove e verifiche, competenze tecniche) occorrerà prevedere un costo pari a circa € 4.500,00.

Vanno sommate, inoltre, le competenze tecniche per la presentazione e definizione della pratica di condono e richiesta nulla osta, che possono quantificarsi in circa € 3.500,00.

Pertanto, l'importo complessivo delle spese occorrenti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94, tenuto conto dei costi sopra indicati e salvo ulteriori rilievi e determinazioni da parte degli uffici competenti a seguito dell'effettiva istruttoria della pratica di condono, si può quantificare prudenzialmente pari a circa € 45.000,00.

A conclusione dell'iter di regolarizzazione dell'immobile occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 "Certificato di agibilità" del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con Dlg. 25.11.2016 n. 222, prevedendo una spesa complessiva (adeguamento e certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa € 3.500,00.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, fin qui calcolate (€

43.000,00+€ 45.000,00+€ 3.500,00) e salvo ulteriori richieste e determinazioni dell'ufficio tecnico competente, risulta pari a circa **€ 91.500,00**, importo che sarà detratto dal valore di stima.

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

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata (**sub. 2 e sub. 6 graffati**), posta al piano terra, risultava nel possesso dei debitori esegutati. In particolare, essa appariva divisa in due porzioni, una abitata dagli esegutati e l'altra dalla XXXXXXXXXXXX che vi vive con la famiglia. Altresì, il lastrico solare (**sub. 3**) risultava nel possesso degli esegutati così anche il locale di deposito (**sub. 4 e sub. 5 graffati**), quest'ultimo diviso in due parti, una più rifinita apparentemente destinata ad uso abitativo ma ancora in fase di completamento e non occupata, l'altra utilizzata come deposito.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Come più ampiamente riferito nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, la **p.lla 1548**, su cui insiste il fabbricato costituito dai beni pignorati, secondo lo strumento urbanistico vigente (v. cdu in All. 12), è soggetta ai seguenti vincoli:
 - vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 - art. 136 - ex L. 1497/39;
 - rientra all'interno del “Perimetro dell'area da sottoporre a pianificazione particolareggiata” in località Mondello (art. 7 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione).
- Si segnala, per completezza, anche in questo paragrafo, che nell'atto di

compravendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo del 22.02.1984 rep. n. 25629 (v. All. 6), al fine di accedere dalla pubblica via al terreno pignorato, corrispondente alla p.lla 1020 (oggi **p.lla 1548**, ex p.lla 60/c), su cui ricade il fabbricato di cui fanno parte le uu. ii. pignorate, risulta costituita una servitù di passaggio gravante sulla p.lla 1019 (ex p.lla 60/b, oggi p.lla 1549) e a favore della particella pignorata (p.lla 1020 oggi p.lla 1548). In sede di sopralluogo, si è appurato che tale servitù è concretamente individuabile nella stradella carrabile (foto 2), pavimentata in pietra, che corre lungo il confine con la p.lla 60 (ex p.lla 60/a) ed è separata dal resto del fondo servente (p.lla 1549) mediante una recinzione (muretto e ringhiera). Essa collega la stradella comune (foto 1) con ingresso dal civico n. 16 della pubblica via (via Dedalo) al fondo oggetto di pignoramento (p.lla 1548), privo di accesso diretto dalla strada.

➤ Si puntualizzano di seguito i costi di regolarizzazione delle difformità catastali e delle difformità urbanistico-edilizie, che sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato e che restano a carico dell'acquirente:

- difformità catastali: circa € 1.200,00 (v. “*QUESITO N. 3*”);
- difformità urbanistico-edilizie: € 91.500,00 (v. “*QUESITO N. 6*”).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Come da certificazione notarile a firma del Notaio Maria Pantalone Balice di Termoli (CB) del 16.03.2020, nel ventennio gli immobili in esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ iscrizione ipoteca legale nn. 50551/9424 del 05/12/2003 di euro 27.330,84 a favore di Montepaschi Se.Ri.t. S.p.a. Serv. Risc. Trib. con sede in Palermo c.f.

00833920150, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto amministrativo di Montepaschi Se.r.i.t. Servizio Riscossione Tributi di Palermo del 17/11/2003 rep. n. 49099/2003, a garanzia della somma di euro 13.665,42. Ipoteca, tra gli altri immobili, su diritti pari a un mezzo di proprietà dei beni oggetto della presente relazione;

➤ iscrizione ipoteca legale nn. 5361/1802 del 31/1/2005 di euro 25.148,88 a favore di Montepaschi Se.r.i.t. S.p.a. Serv. Risc. Trib con sede in Palermo c.f. 00833920150, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto amministrativo di Montepaschi Se.r.i.t. Spa di Palermo del 22/10/2004 rep. n. 156471/2004, a garanzia della somma di euro 12.574,44. Ipoteca, tra gli altri immobili, su diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Palermo distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella 1020 natura T; intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo distinta al Catasto Terreni al foglio 10 particella 60 natura T;

➤ trascrizione costituzione di fondo patrimoniale nn. 69624/45600 del 28/12/2010 a favore e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto Notaio Daniela Du Chaliot di Palermo del 22/12/2010 rep. n. 21033. Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo distinta al Catasto Terreni al foglio 10 particella 60 natura T, di proprietà del signor XXXXXXXXX.

Riguardo al predetto immobile, sulla base degli accertamenti effettuati (v. relazione dell'Esperto depositata l'11.10.2021), si è appurato che trattasi della p.lla 60/a – derivante da frazionamento del 1983 della p.lla 60 di maggiore estensione di are 28.25– e non della p.lla 60/c su cui insiste il fabbricato

costituito dagli immobili pignorati (v. altresì paragrafo “*QUESITO N. 5*” della presente relazione);

- iscrizione ipoteca giudiziale nn. 5339/615 del 14/2/2017 di euro 150.000,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 29/6/2015 rep. n. 2797/2015, a garanzia della somma di euro 122.340,37. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione;
- iscrizione ipoteca giudiziale nn. 24257/3093 del 26/6/2017 di euro 150.000,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 29/6/2015 rep. n. 2797/2015, a garanzia della somma di euro 122.340,37. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn. 9169/5918 del 25/2/2020 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, in virtù di atto dell’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo del 7/2/2020 rep. n. 825/2020. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliare oggetto della presente relazione, di cui i signori XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

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

Le unità immobiliari in esame non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, gli immobili pignorati non risultano gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sui beni dei debitori risulta di piena proprietà e non di natura concessoria derivante dai predetti istituti.

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

Non risulta costituito un condominio, tuttavia, da quanto riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo, il fabbricato, costituito dalle uu. ii. pignorate, facendo parte di un complesso di ville con parti in comune, le spese fisse di gestione e manutenzione (illuminazione viale, cancello automatico, autoclave, spurgo pozzo nero) risultano, per il fabbricato in oggetto, pari a circa €/anno 920,00.

Dalla documentazione in atti non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

QUESITO N. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario, nel caso in specie il metro quadrato.

Metodo sintetico-comparativo – Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto

esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade l'immobile, procedendo al confronto con immobili simili ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali anno di costruzione, consistenza, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, estensione e qualità delle aree scoperte, etc.. Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione dei valori indicati nei siti web specialistici (Immobiliare.it), considerando nondimeno la riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), risulta che i prezzi di vendita, per immobili simili a quello in oggetto e ricadenti nella medesima zona, oscillano tra €/mq 2.000,00 ed €/mq 4.200,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 22).

Dall'esame delle quotazioni immobiliari, si estrapolano i seguenti valori:

- l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2022 - Semestre 2) per il Comune di Palermo, zona "*Suburbana/R.MARGHERITA-MONDELLO VALDESI-TOLOMEA-M.ALLIATA-MONDELLO PAESE*", tipologia "*Ville e villini*", stato conservativo "*normale*", fornisce valori compresi tra un minimo di €/mq 2.300,00 ed un massimo di €/mq 3.400,00 (Allegato 22);
- il Borsino Immobiliare per la medesima zona e tipologia di immobile, indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di €/mq 1.974,00 ed un massimo di €/mq 3.077,00 (Allegato 22);
- Immobiliare.it per la zona Mondello, Sferracavallo, Addaura, Tommaso Natale, Partanna, Capo Gallo, periodo di riferimento Aprile 2023, fornisce i prezzi medi degli immobili residenziali (All. 22) indicando un prezzo medio di vendita pari a €/mq 1.786,00 (da €/mq 1.470,00 a €/mq 2.238,00); più specificatamente, nella tabella pubblicata da Immobiliare.it, in cui sono evidenziati i prezzi per metro

quadro degli immobili residenziali nelle vie, nelle piazze, etc. della medesima zona (prezzi calcolati a partire dalle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate sulle quotazioni del mercato immobiliare – OMI), il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in Via Dedalo (All. 22) corrisponde ad €/mq 2.238,00 (da €/mq 1.800,00 a €/mq 2.675,00).

Infine, sono stati rilevati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita mediante il servizio di “*Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*” dell’Agenzia delle Entrate, relativi ad immobili della stessa categoria catastale e localizzati nella medesima zona del bene da stimare. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l’archivio delle zone OMI. Le informazioni accessibili tramite il predetto servizio sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l’intero e per il diritto di proprietà. Dalla ricerca eseguita (Allegato 22), sono stati rilevati i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Consistenza	Valore unitario
Settembre 2021	A/7	€ 480.000,00	mq 107,00	€/mq 4.485,98
Ottobre 2021	A/7	€ 500.000,00	mq 182,00	€/mq 2.747,25
Ottobre 2021	A/7	€ 600.000,00	mq 280,00	€/mq 2.142,85
Marzo 2022	A/7	€ 300.000,00	mq 145,00	€/mq 2.068,96
Maggio 2022	A/7	€ 300.000,00	mq 301,00	€/mq 996,67
Novembre 2022	A/7	€ 350.000,00	mq 220,00	€/mq 1.590,90
			<u>Valore medio</u>	<u>€/mq 2.338,76</u>

Riepilogando, sulla base dei valori tratti dalle fonti sopra indicate, per immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, in condizioni ordinarie, può fissarsi un valore unitario (V_u) pari ad €/mq 2.300,00. Occorrerà adeguare tale valore (V_u), mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n), che tengano conto delle caratteristiche estrinseche (zona, contesto, edificio) e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, così da ottenere il valore di mercato unitario al mq (V_{mu}) da attribuire all'immobile.

Ad incidere positivamente è innanzitutto l'ubicazione dell'immobile, situato in una tranquilla zona residenziale, sufficientemente defilata rispetto al lungomare di Mondello ed agli assi viari principali particolarmente battuti e trafficati durante la stagione estiva, ma al contempo prossima alla rinomata spiaggia e ben collegata ai principali nodi stradali che consentono di raggiungere rapidamente i servizi più vicini ed il centro città. Inoltre, il fabbricato attualmente si presenta complessivamente in uno stato di conservazione più che discreto, risulta dotato di due ingressi uno pedonale ed un carrabile e di uno spazio esterno pertinenziale molto esteso; buone altresì le caratteristiche intrinseche dell'abitazione (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e stato di conservazione e manutenzione) che si sviluppa su un unico livello con ampio portico ed è dotata di un esteso piano cantinato destinato a deposito. Certamente, i requisiti esposti incidono positivamente sul valore; nondimeno, occorrerà tenere conto dell'incerto e delicato iter per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia riguardante l'immobile.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, si indicheranno, di seguito, i seguenti coefficienti:

- coefficiente di zona (caratteristiche posizionali, ambientali, funzionali) = 1,05

- coefficiente contesto/edificio (caratteristiche sociali, funzionali, epoca, qualità e stato di conservazione) = 0,98

- coefficiente immobile (qualità, estensione e composizione dei locali, piano ed esposizione, dotazione impianti, stato di conservazione) = 1,00

$$K_{\text{Tot}} = 1,05 \times 0,98 \times 1,00 = 1,02$$

Si ritiene che il valore di mercato unitario a mq (V_{mu}), che si possa attribuire all'immobile, sia pari a:

$$V_{\text{mu}} = V_{\text{u}} \times K_{\text{Tot}} = \text{€/mq } 2.300,00 \times 1,02 = \text{€/mq } 2.346,00$$

Il valore di mercato (V_{m}) dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore di mercato unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V_{\text{m}} = \text{€/mq } 2.346,00 \times \text{mq } 319,33 = \underline{\text{€ } 749.148,18}$$

Adeguamenti e correzioni della stima – Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per la regolarizzazione catastale, per un importo complessivo (€ 91.500,00 + € 1.200,00) pari ad € 92.700,00:

$$\text{€ } (749.148,18 - 92.700,00) = \text{€ } 656.448,18$$

Al valore sopra determinato, si applicherà una decurtazione del 15%, tenuto conto dell'incerto e delicato iter per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia riguardante il fabbricato costituito dalle unità immobiliari pignorate e, più in generale, delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato.

Pertanto, si avrà:

$$\text{€ } 656.448,18 - (\text{€ } 656.448,18 \times 15\%) = \text{€ } 557.980,95$$

Il prezzo base d'asta che si propone sarà pari, in cifra tonda, ad **€ 558.000,00**.

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

Trattasi di immobili pignorati per l'intero.

In ottemperanza al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 29 maggio 2023

L'Esperto

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. comunicazione sopralluogo del 09.03.2021;
2. comunicazione sopralluogo del 30.04.2021;
3. verbale di visita;
4. istanza di acceso e copia atti inoltrata via p.e.c. al Servizio Amministrativo del Comune di Palermo;
5. istanza di acceso e copia atti inoltrata via p.e.c. al Servizio Condonò;
6. atto di compravendita in Notaio Isabella Amodei di Palermo del 22.02.1984, rep. n. 25629, trascritto il 20.03.1984 ai nn. 12470/10440;
7. mail di convocazione ricevuta dal Servizio Abusivismo e Controllo del Territorio;
8. p.e.c. di sollecito inviata all'Ufficio Condonò;
9. comunicazione del Servizio Amministrativo;

10. comunicazione del Servizio Abusivismo;
11. comunicazione sopralluogo del 28.09.2021;
12. certificato di destinazione urbanistica;
13. istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
14. documentazione fotografica;
15. estratto di mappa e visura storica p.lla 1548;
16. documentazione catastale inerente le tre uu. ii. pignorate;
17. elaborato planimetrico - elenco subalterni - visura storica sub. 1;
18. planimetria stato dei luoghi: abitazione p. rialzato e area scoperta;
19. planimetrie stato dei luoghi: lastrico solare al piano primo e locale di deposito al piano seminterrato;
20. planimetria stato dei luoghi con indicate le difformità catastali e urbanistico-edilizie: abitazione p. rialzato e area scoperta;
21. planimetrie stato dei luoghi con indicate le difformità catastali e urbanistico-edilizie: lastrico solare al piano primo e locale di deposito al piano seminterrato;
22. offerte immobiliari - quotazioni immobiliari - valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate.