

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. **304_2022 R.G.Es.**

G.Es.: **Dott. Fabrizio Minutoli**

Creditore procedente:

Debitore:

Custode giudiziario: **Avv. Valentina Spera**

RELAZIONE DI STIMA

Abitazione ubicato in via Aloi, 26 in Palermo (PA)



ESPERTO STIMATORE : **ING. FABRIZIO FERRO**
STUDIO: **VIA RESUTTANA, 360 – 90146 PALERMO**
EMAIL PEC: **FABRIZIO.FERRO@ORDINEINGPA.IT**



INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1. INCARICO.....	3
1.2. PROCEDURA ESECUTIVA	3
1.3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2. RISPOSTA A CIASCUN QUESITO	6
2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
2.2. QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	8
2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	16
2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	18
2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	20
2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	22
2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	35
2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	36
2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	36
2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	36
2.11. QUESITO 11: FORNIRE INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	37
2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	38
2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	47
3. ELENCO ALLEGATI.....	48



PREMESSA

INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, - nominato Esperto Stimatore ex art. 569 comma 1 c.p.c. della Procedura Esecutiva in epigrafe con provvedimento del 10/10/2023, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito telematicamente in data 12/10/2023, rassegna la seguente relazione di stima, redatta in base all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e in conformità ai quesiti del Decreto di Nomina.

PROCEDURA ESECUTIVA

Procedura Esecutiva n. 304_2022 R.G.Es

- promossa da: _____ ;
- contro: _____ nato a _____ il _____ ;
- compendio pignorato: **appartamento ubicato in edificio per civile abitazione sito in Palermo, via Aloi n. 26 e censito al Catasto Fabbricati con il foglio 83, particella 1784, sub 9, Cat. A/3, cons. 7,5 vani, sup. cat. 194 m² piani 1-2.**

Il Pignoramento preventivamente riguarda anche la quota di 1/4 del diritto di proprietà del lastrico solare ubicato al 3° piano dello stesso edificio nel quale si trova l'appartamento e indicato al Catasto Fabbricati con il foglio 83, particella 1784, sub 11. Con provvedimento del G.Es. del 14/11/2023 le operazioni di stima del suddetto immobile sono state sospese in attesa che il Creditore Procedente proceda all'integrazione della documentazione riscontrata in difetto.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ad adempimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto in ordine cronologico a svolgere in sintesi le seguenti attività propedeutiche alla perizia di stima, sinteticamente così enunciate:

DATA	OPERAZIONI PERITALI
09/11/2023	Acquisizione Estratto Atto di Matrimonio
12/11/2023	Inizio indagine catastale tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate con acquisizione della documentazione catastale aggiornata (visure, mappa, elenco immobili, ecc).
12/11/2023	Inizio indagine ipocatastale per soggetto e per immobile tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate (Note di Trascrizioni, Elenco Formalità, ecc.).
13/11/2023	Deposito telematico del Modulo di Controllo della documentazione depositata ex art. 567 Il comma c.p.c. previa verifica congiunta con il Custode Giudiziario, con esito positivo.
12/12/2023	Sopralluogo tecnico completo dell'immobile con rilievi metrici, grafici e fotografici
12/12/2023	Deposito telematico verbale di sopralluogo tecnico
19/12/2023	Accesso atti edilizi presso Ufficio Edilizia Privata Comune con relativa copia
21/12/2023	Calcolo superficie lorda, netta e commerciale per le due porzioni dell'immobile pignorato
08/01/2024	Compilazione relazione calcolo indennità di occupazione
10/01/2024	Redazione planimetrie stato di fatto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo tecnico
15/01/2024	Analisi catastale immobile pignorato
23/01/2024	Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica
05/02/2024	Inizio studio documentazione edilizio/concessoria acquisita
13/02/2024	Ricezione Certificato di Destinazione Urbanistica
15/02/2024	Visione presso Archivio Notarile di n. 3 atti di provenienza terreno originario sul quale è stato edificato edificio
19/02/2024	Studio congruità Domanda di Sanatoria n. 9399/1987
20/02/2024	Redazione grafico risultati studio regolarità edilizia
20/02/2024	Ricalcolo oblazione per definizione pratica di sanatoria n. 9399/1987
28/02/2024	Ricezione nota del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia sulla insussistenza di diritti di uso civico sull'immobile pignorato
29/02/2024	Analisi delle visure aerofotografiche di laboratorio presso la sede della S.A.S. TD. E acquisizione della aerofotogramma relativo al volo del settembre 1985
04/03/2024	Redazione computo metrico estimativo opere di demolizione porzione piano 2° abusiva



06/03/2024	Calcolo costo per fiscalizzazione abuso edilizio in ipotesi di impossibilità di statica degli interventi di demolizione e ripristino
11/03/2024	Inizio adeguata ricerca di mercato fondata anche su interviste con operatori e agenzie immobiliari operanti nella zona avente per oggetto terreni agricoli
14/03/2024	Valutazione di mercato nell'ipotesi di fattibilità opere demolizione parte abusiva
15/03/2024	Calcolo valore d'uso nell'ipotesi di non fattibilità opere demolizione parte abusiva
18/03/2024	Deposito telematico e contestuale trasmissione della copia di perizia al Creditore Procedente e al rappresentante legale del debitore esecutato tramite pec



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1 *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Oggetto del pignoramento immobiliare è un appartamento ubicato al 1° e 2° piano di un edificio per civile abitazione sito in Palermo in via Aloì, 26.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 83, particella 1784, sub 9

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato da:

Diritto proprietà (1/1) di _____ nato a Palermo il _____, C.F. _____

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del soggetto esecutato in forza di **successione testamentaria** del 22/08/1983 in morte di _____.

Nello specifico in virtù del verbale di pubblicazione del testamento olografo, Notaio La Fata Guglielmo del 02.02.1994 rep. n. 63566 racc. 5674, trascritto il 15.02.1994 ai nn. _____ e _____ relativa Denuncia di Successione n. 15 Volume n. 4118.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano **univocamente** il bene pignorato.

È stata riscontrata **l'esatta corrispondenza** tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo e quelli indicati sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dell'atto di Pignoramento medesimo.

Il cespite è inserito in un c.d. condominio "minimo".

L'immobile pignorato è ovviamente da considerare ai fini della vendita come un **unico lotto**.

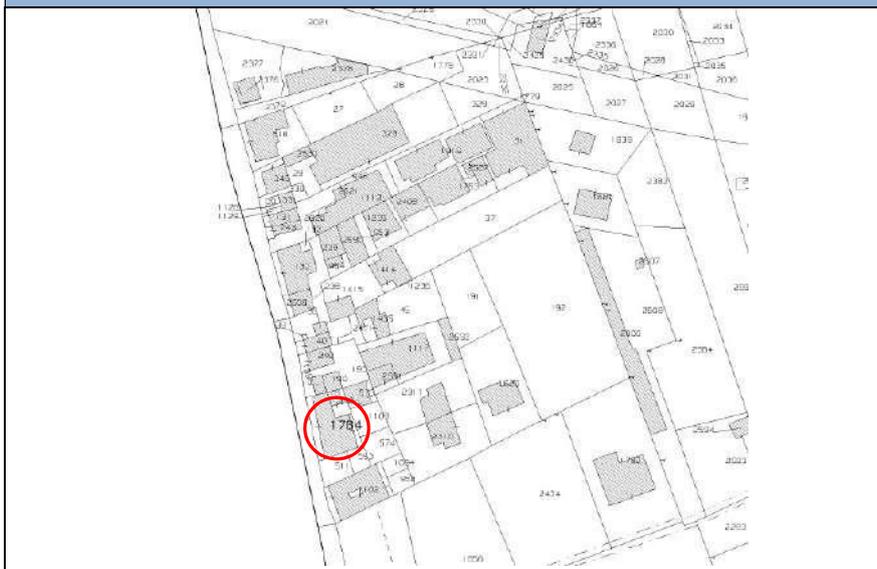
In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale ha dato esito positivo come si evince dal confronto delle immagini riportate di seguito mediante applicazione del sistema STIMATRIX FORMAPS (*Allegato I*). Coordinate geografiche immobile pignorato: 38.08401, 13.35308



Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale



Estratto di mappa catastale foglio 83 particella 1784



Con riferimento e rispetto all'estratto di mappa catastale e alla planimetria catastale vigente (**Allegato 2**), l'unità immobiliare pignorata ha le seguenti coerenze:

- a Est confina con area sovrastante corte comune posteriore (part.IIa 1784);
- a Sud confina con edifici censiti con particelle 511 e 593 di proprietà terzi;
- a Nord confina con scala comune e con unità censite con il sub 10 (2° piano sx) e con sub 8 (1° piano sx) di proprietà terzi;
- a Ovest confina con strada via Aloi.



QUESITO 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Lotto unico costituito da appartamento ubicato al 1° e 2° piano di un edificio per civile abitazione sito in Palermo in via Aloi, 26 e identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 83, particella 1784, sub 9.

DESCRIZIONE SINTETICA ZONA

L'immobile in oggetto si trova in una zona periferica a sud della città di Palermo il cui centro cittadino dista quasi 8 Km.

L'area è a destinazione urbanistica prevalentemente abitativa con pochissime attività commerciali e terziarie di modesta entità, sufficientemente urbanizzata ma con una scarsa presenza di servizi pubblici e dotazioni socio/economiche per la collettività.

La via Aloi (ex salita, il cui nome deriva da una storica Famiglia) è una strada urbana di quartiere ad unica carreggiata a due corsie con peculiarità modeste ma logisticamente importante in quanto collega direttamente la Circonvallazione di Palermo del tratto di Viale Regione Siciliana Sud Est con la via Falsomiele che attraversa il quartiere omonimo. La borgata di Falsomiele è una delle più popolari e disagiate del Capoluogo caratterizzata da diverse criticità originate in particolare da un basso tasso di scolarizzazione, un alto tasso di disoccupazione, problemi sociali legati alla criminalità e da uno reddito pro capite inferiore del 35% rispetto a quello medio cittadino.

Il tessuto edilizio è caratterizzato dall'esistenza di fabbricati per abitazioni di vecchia costruzione e risalenti alla metà del secolo scorso, primariamente di modesto livello architettonico, mediamente di 2-3 elevazioni f.t. con struttura portante in muratura, in condizioni conservativo sufficiente.

L'accessibilità è normale e non si segnalano iniziative immobiliari di rilievo.





DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene staggito è appartamento posizionato al 1° e 2° piano di un edificio per civile abitazione che consta di 4 elevazioni fuori terra e ingresso ubicato in via Aloi, 26.

Il fabbricato è un edificio a schiera, con affaccio posteriore su corti private e anteriore sulla via Aloi, caratterizzato da proprietà tipologiche e architettoniche modeste e con struttura portante in muratura con elevazioni ammassate da cordoli in cemento armato.

Il palazzo, che ha un unico accesso da strada rappresentato da un portone a doppia anta ligneo, è privo di ascensore e i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala.



In base al rilievo effettuato il 12/12/2023 l'appartamento sviluppato su due livelli, entrambi con una conformazione planimetrica regolare, presenta la seguente distribuzione interna (**Allegato 3**):

- porzione piano primo: tre camere, di cui una più ampia e dotata di balcone con affaccio su via Aloi, una lavanderia, un corridoio di disimpegno ad "L" e un wcb;
- porzione piano secondo: ampio salone con balcone prospiciente la via Aloi, una cucina, una lavanderia, un corridoio di disimpegno e un wcd.

Nel locale bagno del 2° piano è presente un piccolo vano sulla sommità nel quale è alloggiata la caldaia. Entrambi le unità hanno ingresso diretto dal pianerottolo condominiale e sono unite internamente mediante scala lignea a 180 ° con gradini ad alzata aperta.

Le condizioni manutentive in generale dell'immobile sono buone fatta eccezione per alcune circoscritte porzioni delle pareti del soggiorno al piano 2° e di una camera al piano 1° che evidenziano limitati danni da infiltrazione quali sfogliatura della superficie intonacata con alterazioni di colore ed efflorescenza di sali.

Nel complesso non si segnalano criticità e non sono necessarie opere di manutenzione straordinaria e/o di recupero.

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti primari (elettrico, idrico/sanitario e scarico acque reflue) in parte obsoleti, funzionanti ma privi di Di.Co. ai sensi del DM 37/08 e s.m.i..

Utenza elettrica n. 915515738, contatore, con matricola n. 05594748, posto nell'armadi posizionato al piano terra.

Il fabbricato nell'attuale conformazione è stato edificato in tre distinti periodi:

- 1) **1968** con la realizzazione della parte anteriore (A) del piano primo;
- 2) **1974** con la realizzazione della parte posteriore (B) del piano primo;
- 3) **1987** con la realizzazione dell'attuale piano secondo.

A seguire la tabella riassuntiva delle caratteristiche architettoniche e proprietà interne del cespite.



CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE INTERNE E PROPRIETA' IMMOBILE	
STRUTURA EDIFICIO	Muratura portante con cordoli e solai in cemento armato
COPERTURA	In parte a terrazza e in parte a falda
INGRESSO EDIFICIO	Portone ligneo a due ante
SCALA COMUNE	A 180° con balaustra in ferro battuto e pedate marmoree
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Mista: per lo più in cotto al P2° e in gres al P1°
PARETI INTERNE	Intonacate e tinteggiate
INFISSI INTERNI	Prettamente lignei
SERRAMENTI INTERNI	Porte intelaiate lignee di cui alcune con inserti in vetro Finestre con telaio ligneo ad ante a battente e scorrevoli
CARATTERISTICHE WC	N.2 di cui con vasca al P1°, con doccia al P2°. Rivestimenti e pavimentazione in ceramica
CONDIZIONI MANUTENTIVE	Complessivamente soddisfacenti
BALCONI	n. 2 con affaccio in via Aloï. Pavimentazione ceramica, soglia marmorea davanzale e parapetto in ferro.
IMPIANTI PRIMARI PRESENTI	<i>Elettrico e idrico/sanitario</i> sottotraccia. <i>Riscaldamento</i> con pompe di calore a split, <i>gas</i> collegato alla rete a metano, <i>scarico acque reflue</i> allacciato alla rete dinamica comunale
STATO IMPIANTI	Funzionanti e apparentemente in buono stato
DICHIAR. CONFORMITA' 37/08	No. Impianto elettrico parzialmente obsoleto
CERTIFICATO DI AGIBILITA'	No
CERTIFICATO APE	No
EPOCA COSTRUZIONE	Il fabbricato è stato edificato in tre distinti periodi: 1968 parte anteriore (A) del piano primo; 1974 parte posteriore (B) del piano primo; 1987 piano secondo.
LIVELLO DI LUMINOSITA'	Normale

Il cespite ha un livello di luminosità adeguato, un grado di esposizione e di soleggiamento normale
L'edificio **non è provvisto** di Certificato di abitabilità



L'appartamento è inserito in un edificio per civile abitazione con meno di 9 unità immobiliari e di conseguenza (art. 1129 c.c.) non è costituito un condominio ordinario ma vige lo status, ipso iure et facto, di "condominio minimo" regolato dalle norme sulla comunione in generale. Pertanto la nomina di un amministratore o la predisposizione del regolamento condominiale sono facoltativi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale occorre precisare che, come sarà minuziosamente illustrato nello specifico paragrafo (quesito n. 6) relativo alla regolarità edilizia, **l'intera porzione del piano secondo è abusiva e non sanabile.**

Si è però ugualmente ricavato la superficie commerciale ai fini estimativi per entrambe le porzioni.

Come base per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile in applicazione ai principi e ai criteri adottati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Trattandosi inoltre di un immobile composto da superficie principale (appartamento) e da superficie accessoria di "ornamento" (balcone), per ottenere la superficie commerciale complessiva si è proceduto ad omogeneizzare, con un opportuno coefficiente di ragguaglio, la superficie complementare del balcone a quella principale in cui il fattore di ragguaglio attribuito è pari ad 1.

Per i balconi la superficie si è misurata fino al contorno esterno.

In base al D.P.R. 138/98 (allegato C) relativamente alle pertinenze per gli immobili di categoria R/1 (*abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui*):

per i balconi ponderando la dimensione pari a 5,66 m² e valutando la comunicazione diretta si è deciso di applicare un coefficiente di ragguaglio pari al 30%.

A seguire la tabella riepilogativa per il calcolo della superficie commerciale.

Piano	Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza (ml)
1	Residenziale	76,56	102,33	1,00	102,33	2,90
	Balcone		5,66	0,30	1,69	
	Superficie totale		107,99			
Totale superficie commerciale					104,02	



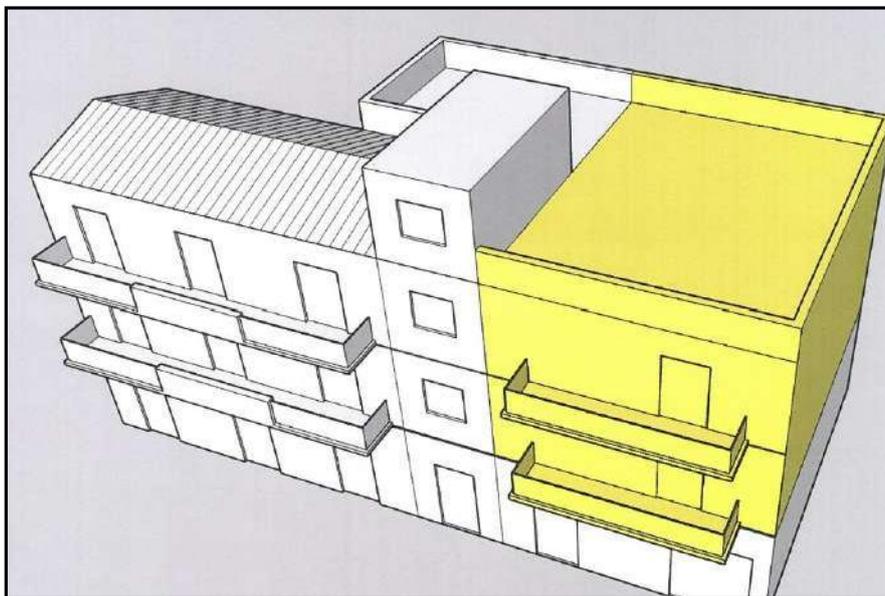
La superficie commerciale complessiva della porzione posizionata al 1° piano del bene pignorato ai fini valutativi è pari a **104,00 m²**.

Si è deciso di computare la superficie commerciale anche della porzione abusiva del 2° piano non sanabile perché sarà utile in una seconda fase in sede di valutazione.

Piano	Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza (ml)
2	Residenziale	67,86	89,83	1,00	89,83	2,90
	Balcone		5,66	0,30	1,69	
	Superficie totale		95,49			
Totale superficie commerciale					91,52	

La superficie commerciale complessiva della porzione posizionata al 2° piano del bene pignorato ai fini valutativi è pari a **91,52 m²**.

A seguire indicazione grafica a grandi linee dell'immobile pignorato evidenziato col colore giallo.



Si riporta un estratto (n. 12 fotografie) del report fotografico (*Allegato 4*) del cespite pignorato.



Edificio in oggetto



Scala comune edificio



P2°: soggiorno



P2°: soggiorno



P2°: cucina



P2°: bagno



PI°: scala collegamento interno



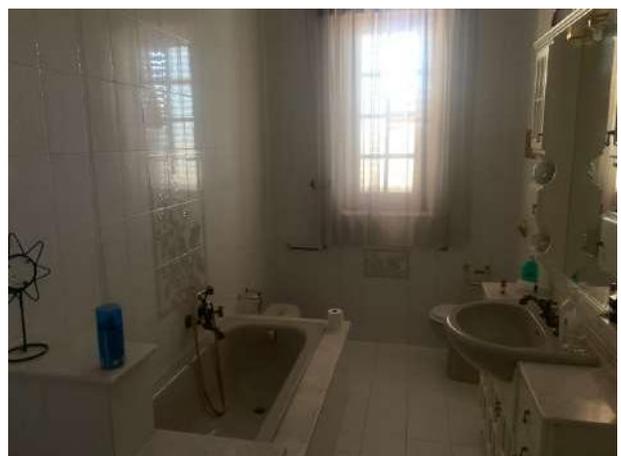
PI°: camera



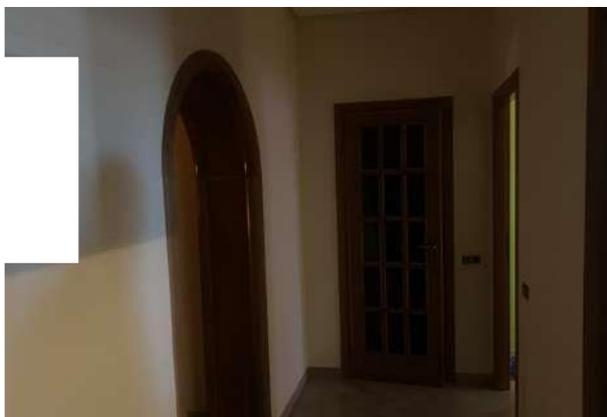
PI°: cameretta



PI°: bagno



PI°: corridoio di disimpegno



Contesto di zona via Aloï



QUESITO 3 *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

LOTTO UNICO appartamento posizionato al 1° e 2° piano di un edificio per civile abitazione che consta di 4 elevazioni fuori terra e ingresso ubicato in via Aloï, 26.

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con il Foglio **83** particella **1784** sub **9** categoria **A/3**, consistenza 7,5 vani 4, superficie catastale **194 m²** come da estratto della visura catastale sottostante. (*Allegato 2*)

Estratto visura Catasto Fabbricati

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2023

Data: 12/11/2023 Ora: 14:11:05 Segue
Visura n.: T16415 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PALERMO (Codice:G273)	
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO	
		Foglio: 83 Particella: 1784 Sub.: 9	

INTESTATO

1		(1) Proprietà
---	--	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		83	1784	9	2		A/3	5	7,5 vani	Totale: 194 m ² totale; esclusa area soggetta a: 194 m ²	Euro 364,10	Verifica del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA ALOÏ n. 26 Intero Dto. Piano 1-2
Natura: Modifica in corso con protocollo n. PR0057611 del 08/03/2015 Partita: Mod.58 407223

Mappali Terreni Coesistiti
Codice Comune G273 - Foglio 83 - Particella 1784

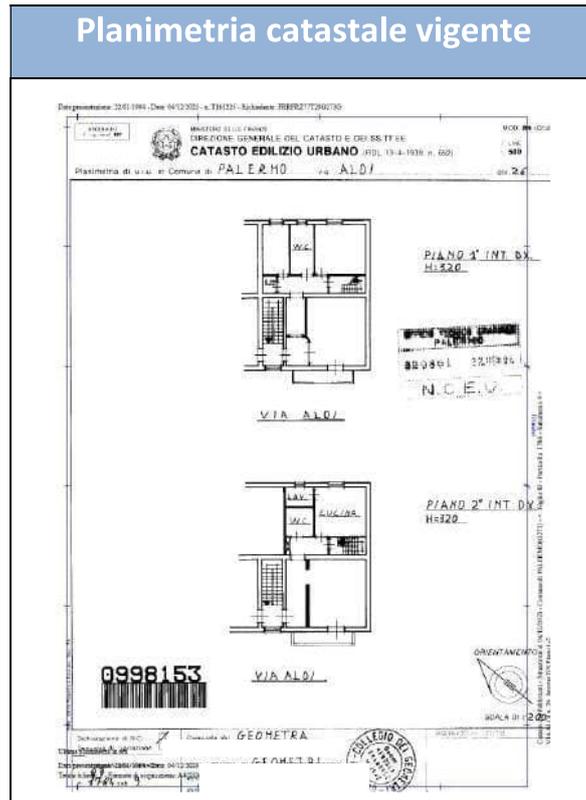
L'immobile è catastalmente intestato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà al soggetto esecutato: Sig.re _____ nato a _____ il _____ CF: _____

La categoria A/3 indica *abitazioni di tipo economico* ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche economiche sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

La particella sulla quale sorge l'edificio in oggetto, indicata al Catasto Terreni n. 1784 come Ente Urbano di 313 m², deriva dalla soppressione delle seguenti originarie particelle terreni: n. 594 (*ex 574b*), n. 435 e n. 442 (*ex 192b*) acquisite dal sig. _____ (padre del soggetto esecutato) in virtù di 3 distinti Atti di Compravendita come sarà esplicitato nella risposta al quesito n. 5.

La planimetria catastale vigente è stata presentata in data 22/01/1994.





Si conferma l'**esatta corrispondenza** formale tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto Fabbricati con quelli indicati sia

- nell'Atto di Pignoramento del 29/06/2022 e trascritto in data 19.09.2022 ai nn. 44643 R.gen. e 35550 R.part, Repertorio n. 3761 del 29/06/2022
- nella Nota di Trascrizione del Pignoramento con presentazione n. 45 del 19/09/2022;
- nell'Atto di Provenienza di successione testamentaria del 22/08/1983 in morte di
Nello specifico verbale di pubblicazione di testamento olografo, del 02.02.1994 rep. n. 63566 racc. 5674, trascritto il 15.02.1994 ai nn. 5821/4207.
- Nell' accettazione tacita di eredità trascritta in data 20.10.2014 ai nn. 42282/32811, a favore di _____ e contro _____

VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE

Lo stato di fatto è **conforme** con la vigente planimetria catastale.

In realtà come sarà esplicitato in risposta al quesito n. 6, lo stato di fatto non è regolare dal punto di vista edilizio e di conseguenza in caso di demolizione della porzione del 2° piano abusiva e non sanabile occorre procedere all'accatastamento tramite procedura Docfa della porzione residua al 1° piano per una spesa stimata in € 500.



QUESITO 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
------------------	---

LOTTO UNICO	
Bene pignorato	Diritto di proprietà di appartamento posizionato al 1° e 2° piano
Comune	Palermo
Ubicazione	Via Aloi, 26
Identificazione catastale	Foglio 83 particella 1784 sub 9 cat. A/3
Consistenze in base ai rilievi effettuati il 12/12/2023	Superficie complessiva lorda (coperta) porzione 1° piano 102,33 m²
	Superficie complessiva lorda (coperta) porzione 2° piano 89,83 m²
	Superficie commerciale porzione 1° piano 104 m²
	Superficie commerciale porzione 2° piano 91,52 m²
Destinazione d'uso	Appartamento per civile abitazione
Descrizione	Appartamento posizionato al 1° e 2° piano di un edificio a schiera, con struttura portante in muratura, che consta di 4 elevazioni fuori terra L'abitazione si sviluppa su due livelli entrambi con balconi: <u>piano primo</u> : tre camere, una lavanderia, un disimpegno, un web; <u>piano secondo</u> : salone, una cucina, una lavanderia, un disimpegno e un wcd.
Contesto di zona	Zona periferica a sud della città di Palermo il cui centro cittadino dista quasi 8 Km. L'area è a destinazione urbanistica prevalentemente residenziale, sufficientemente urbanizzata. La via Aloi è una strada urbana di quartiere che collega direttamente la Circonvallazione di Palermo con la via Falsomiele La borgata di Falsomiele è una delle più popolari e disagiate del Capoluogo. Il tessuto edilizio è caratterizzato di fabbricati di vecchia costruzione mediamente di 2-3 elevazioni f.t. con struttura portante in muratura.



Confini	Est confina con area sovrastante corte comune posteriore; Sud confina con edifici censiti con particelle 511 e 593 di proprietà terzi; Nord confina con scala comune e con unità censite con il sub 10 (2° piano sx) e con sub 8 (1° piano sx) di proprietà terzi; Ovest confina con strada via Aloì.
Accessi	Al fabbricato direttamente da strada; all'immobile da scala comune
Conformità catastale	Lo stato di fatto coincide con la vigente planimetria catastale
Conformità edilizia	Per la porzione 1° piano occorre definire la vigente pratica di Sanatoria. Per la porzione al 2° piano (totalmente abusiva) non è suscettibile di regolarizzazione. Necessario allo stato attuale demolizione o "fiscalizzazione dell'abuso".
Servitù – Usi civici	L'area su cui ricade l'edificio non è interessata da diritti di uso civico
Condizioni manutentive	Lo stato manutentivo generale dell'immobile è buono e non necessita di opere di manutenzione straordinaria
Stato occupazionale	L'immobile è occupato dal Sig. _____ in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito del 19/10/2020, registrato, con validità decennale con comodante il debitore esecutato
Impianti	In buono stato e funzionanti. Privi di Di.Co. e di certificazioni similari
Destinazione urbanistica	Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica la particella n.1784 ricade in zona di <i>Tessuti storici e parti di territorio contigue</i> . In quanto è sito per la maggior parte in Zona territoriale omogenea B0b, in parte in Zona territoriale omogenea A2 e in minor parte in Sede stradale. Inoltre insiste, in quota parte, un manufatto classificato "Netto Storico" con previsione di Scheda Norma di "edilizia a schiera di borgata e rurale". È consentito Manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.
Valore di vendita A	€ 17.300 (ipotesi di fattibilità demolizione porzione abusiva)
Prezzo base d'asta A	€ 16.500
Valore d'uso B	€ 42.000 (ipotesi di non fattibilità demolizione porzione abusiva)
Prezzo base d'asta B	€ 40.000



QUESITO 5	<i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>
------------------	---

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al bene staggito si è proceduto alle seguenti attività (*Allegato 5*):

- ✓ in data 12/11/2023 si è acquisito tramite sistema online Sister Agenzia delle Entrate
 - l'elenco formalità ipocatastali dell'immobile;
 - Nota di trascrizione del Verbale di registrazione del Testamento olografo del 02.02.1994;
 - Nota di trascrizione del 20/10/2014 Accettazione tacita di eredità del 27/04/1998, Notaio Restivo Girolamo, presentazione n. 51, ai nn. 42282/32811;
- ✓ in data 12/12/2023 in sede di sopralluogo si è acquisita copia della
 - Dichiarazione di Successione del 22/08/1993 n.15 Volume n. 4118;
 - Verbale di registrazione del Testamento olografo Notaio La Fata Guglielmo del 02.02.1994 rep. n. 63566 racc. 5674, trascritto il 15.02.1994 ai nn. 5821/4207.
- ✓ in data 15/02/2024 in presso l'Archivio Notarile si sono visionati i seguenti Atti:
 - A) Atto di compravendita 22/04/1965 Notaio Giorgio Cardinale Rep. n. 38179, Racc. n. 6547, trascritto in data 13/05/1965 ai nn. 15250/12637 contro _____ ;
 - B) Atto di compravendita 30/10/1946 Notaio Di Carlo Isidoro Rep. n. 12300, Racc. n. 8870, trascritto in data 08/11/1946 ai nn. 23474/21386 contro _____ ;
 - C) Atto di compravendita 30/10/1946 Notaio Di Carlo Isidoro Rep. n. 12301, Racc. n. 8871, trascritto in data 08/11/1946 ai nn. 23472/21384 contro _____

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta per il diritto di proprietà al soggetto esecutato,

nato a _____) il _____ , in forza del seguente atto:

- 1) Successione testamentaria del 22/08/1983 in morte di _____ Nello specifico verbale di pubblicazione di testamento olografo, Notaio La Fata Guglielmo del 02.02.1994 rep. n. 63566 racc. 5674, trascritto il 15.02.1994 ai nn. 5821/4207 e relativa Denuncia di Successione n. 15 Volume n. 4118;
- 2) Atto notarile del 27.04.1998 Notaio Restivo Girolamo rep. nn 67299/1198 dell'Accettazione tacita di eredità trascritta in data 20.10.2014 ai nn. 42282/32811, a favore di _____ e contro _____ .



Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato deriva n. 3 originari terreni ricadenti catastalmente nel foglio 83 e ottenuti dal Sig. (padre del soggetto debitore) in forza degli atti di compravendita A, B e C già sopracitati e in particolare:

- Atto A avente per oggetto terreno censito con la particella 594 (ex part.IIa 574/d) di 87 m²;
- Atto B avente per oggetto terreno censito con la particella 442 (ex part.IIa 193/b) di 74 m²;
- Atto C avente per oggetto terreno censito con la particella 435 di circa 90 m².

Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



QUESITO 6 *Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

INDAGINI TECNICHE

Per effettuare una precisa analisi edilizio/concessoria del lotto immobiliare sono state effettuate tra l'altro le seguenti e necessarie operazioni peritali:

- i. Dettagliato rilievo delle due porzioni costituenti l'abitazione pignorata con relativo calcolo delle superfici interne ed esterne e dei volumi;
- ii. Accesso atti presso gli uffici Edilizia Privata del Comune di Palermo effettuato il 19/12/2023;
- iii. Studio, a seguito delle visioni e della relativa copia, dell'intera documentazione rinvenuta nel fascicolo edilizio inerente al lotto immobiliare e in particolare della pratica di Sanatoria prot. n. 9399/87;
- iv. Confronto tra gli elaborati grafici progettuali reperiti e lo stato reale dei luoghi;
- v. Esame della cronostoria edilizia del fabbricato attraverso l'osservazione delle visure aerofotografiche di laboratorio di n. 5 voli effettuati a partire dal 1968 presso la sede della S.A.S. TD. di Palermo.

Accesso atti edilizi

In data 19/12/2023 si è effettuato formale accesso atti e ottenuta copia della documentazione edilizia (*Allegato 6*) presente nel fascicolo relativo al fabbricato in oggetto.

Nello specifico sono stati oggetto di studio i seguenti atti tecnici rinvenuti:

- 1) Modello 47/85R prot. n. 9399 del 22/05/1987 con richiedente il Sig. _____ ;
- 2) Dichiarazione sostitutiva atto di Notorietà del 29/11/1986 sottoscritta dal Sig. _____
nella quale si asserisce “*di aver realizzato abusivamente una costruzione prima del 01/09/1967*”;
- 3) Allegati tecnici alla Domanda di Sanatoria n. 9399 del 22/05/1987.
 - a) Relazione tecnica sottoscritta con relativi grafici e documentazione fotografica;
 - b) Documentazione catastale;
 - c) Certificato di idoneità sismica;
 - d) Perizia giurata del 04/11/2004 a firma Arch. _____ ai sensi dell'art. 35 della L.N. 47/85.



Analisi delle visure aerofotografiche di laboratorio

Un'importante attività peritale è stata l'analisi delle visure aerofotografiche di laboratorio eseguita in data 29/02/2024 presso la sede della S.A.S. TD. di Palermo relative a 5 voli effettuati a partire dal 1968.

Dallo studio emerge relativamente solo all'immobile pignorato che:

- volo anno 1968*: si rileva solo la porzione anteriore (in rilievo **azzurro** nel grafico) sviluppata al piano terra e primo con copertura a tetto a falde;
- volo anno 1974*: realizzazione della porzione posteriore (in rilievo **verde** nel grafico) che si eleva, parimenti a quella A, al piano terra e primo con realizzazione di tetto piano;
- volo anno 1981*: nessuna modifica e nessuna nuova costruzione rispetto al volo del 1974;
- volo anno 1985*: nessuna modifica e nessuna nuova costruzione rispetto al volo del 1974 fatta eccezione per la realizzazione di muri nel piano terrazza,
- volo anno 1987*: attuale conformazione planimetrica e volumetrica dell'edificio.

Di tutti i voli analizzati si è deciso di acquisire in formato cartaceo e digitale (**Allegato 7**) in data 29/02/2024 l'aerofotografia relativa al volo del settembre 1985 determinante ai fini della verifica della legittimità edilizia.

Come sarà dettagliatamente spiegato nei paragrafi successivi, infatti, la porzione del secondo piano dell'appartamento staggito è **abusiva** perché in contrasto dal punto di vista edilizio con l'attuale strumento urbanistico e con le norme edilizie vigenti ed è **insanabile**

STUDIO CONGRUITA' DOMANDA DI SANATORIA PROT. N. 9399/1987

Dallo studio dettagliato dell'intera documentazione a corredo della Domanda di Sanatoria prot. n. 9399/1987 ai sensi della L.N. 47/85 sono **emerse diverse inesattezze** ed è stata redatta sulla base di **considerazioni infondate**.

L'oblazione totale autodeterminata in sede di domanda è pari a £ 2.665.000 derivante dalla somma dell'oblazione di £ 694.000 pagata con bollettino n. 271 del 29/11/1986 e dell'oblazione di £ 1.971.000 pagata con bollettino n. 203 del 29/12/1994.

Non è stato rivenuto nessun pagamento relativamente agli oneri di urbanizzazione.



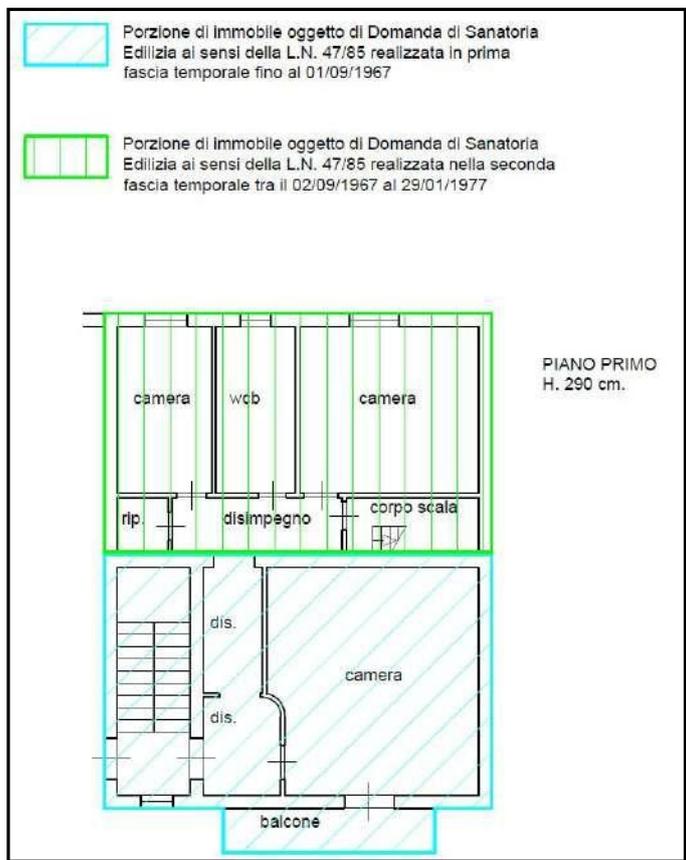
A seguire una breve descrizione degli errori riscontrati nella domanda Modello 47/85 – D sulla scorta dei quali all’epoca dell’istanza è stata autodeterminata un’oblazione non congrua e inferiore a quella idonea.

▪ Errore 1: Periodo in cui l’abuso è stato commesso

Contrariamente a quanto dichiarato nell’Atto Notorio allegato alla Sanatoria la porzione posteriore (*Allegato 8*) dell’immobile al piano primo è stato costruito non nel 1966 ma tra il 1968 e il 1974, come indicato nel grafico sottostante e di conseguenza la fascia da considerare nel calcolo dell’oblazione non è la prima (fino al 01/09/1967), come erroneamente utilizzata nella domanda, ma la seconda (dal 02/09/1967 – 29/01/1977).

Quindi per l’abuso di Tipologia 1 (*opera realizzata in assenza o difformità della Licenza edilizia o Concessione Edilizia*) l’oblazione corretta da applicare è 25.000 £/mq e non è 3.300 £/mq come invece adoperata in sede di domanda.

Inoltre la parte posizionata al piano secondo è stata costruita tra il 1985 e il 1987, quindi non ultimata entro il 01/10/1983 condizione fondamentale per accedere ai benefici della Sanatoria ai sensi della L.N. 47/85.



▪ Errore 2: Inesistenza convenzione col Comune di Palermo

Per il calcolo dell'oblazione autodeterminata nella Domanda di Sanatoria viene applicata una riduzione di 1/3 dell'oblazione dichiarando l'esistenza di una *Convenzionamento* ovvero di una Convezione con Comune di Palermo.

In realtà nel fascicolo edilizio non è stata rinvenuta nessuna Convenzione con il Comune.

RIASSUNTO RISULTATI STUDIO EDILIZIO

Dallo studio delle risultanze di tutte le attività di indagini sopraindicate emergono **significative difformità nello stato edilizio** complessivo del compendio pignorato oltre a diverse **inesattezze tecniche, dichiarazioni ed attestazioni non veritiere** nei documenti a corredo della domanda di sanatoria.

Dai vari accertamenti si può asserire con ragionevole certezza in sintesi che:

- A) Come già attestato contrariamente a quanto dichiarato nell'Atto Notorio allegato e nella domanda di Sanatoria prot. n. 9399/87 l'immobile **non è stato costruito interamente nel 1966 ma una parte del piano primo tra il 1968 e il 1974 e l'intero secondo piano tra il 1985 e il 1987;**
- B) Con la Sanatoria disciplinata dalla L.N. 47/85 è possibile sanare solo gli abusi commessi prima del 01/10/1983, mentre è chiaramente visibile nella visura aerofotografica relativo al volo del settembre 1985 che la porzione in ampliamento al piano secondo a quell'epoca non era ancora stata realizzata;
- C) Non esistono altre istanze di Condono Edilizio presentate ai sensi della L.N. 47/85, L.N. 724/94 e L.N. 326/2003 aventi per oggetto anche parzialmente l'immobile in oggetto;
- D) Non è possibile ricorrere alla Sanatoria c.d. "straordinaria" disciplinata dall'art. 40 della L.N. 47/1985 o dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto anche se le parti abusive sono state realizzate tra il 1985 e il 1987 le ragioni del credito sono sorte dopo il 02/10/2003;
- E) Non è possibile ricorrere alla Sanatoria c.d. "ordinaria" disciplinata dall'art. 36 del dpr 380/01 per la quale sarebbe consentito ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento abusivo fosse risultato essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità);



- F) Con la Domanda di Sanatoria prot. n. 9399/87 è **possibile legittimare solo la parte del piano primo** come da rappresentazione grafica post ripristino (*Allegato 8*);
- G) Per quanto attiene alla porzione posteriore del piano primo realizzata tra il 1968 e il 1974 è possibile procedere alla regolarizzazione con la Domanda di Sanatoria prot. n. 9399/87 integrando l'oblazione e gli oneri di urbanizzazione;
- H) L'intera porzione del secondo piano è **abusiva e non è regolarizzabile**;
- I) La perizia giurata del 04/11/2004 a firma _____ ai sensi dell'art. 35 relativamente all'epoca e alla tipologia dell'abuso è priva di valore tecnico in quanto si limita a riportare le **inesattezze e le attestazioni mendaci** riscontrate negli altri documenti allegati alla Domanda di Sanatoria.

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 13/02/2024 prot. n. prot. AREG/165274/2024 (*Allegato 9*) su istanza prot. n.68337 del 23/01/2024 - in base al PRG approvato con D. Dir. N° 558 del 29/07/2002, rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002 di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21/01/2004 - la particella n.1784 ricade

- per la maggior parte in Zona territoriale omogenea **B0b**
- in parte in Zona territoriale omogenea **A2**
- in minor parte in **Sede stradale**.

Inoltre insiste sulla particella, in quota parte, un manufatto classificato "Netto Storico" con previsione di Scheda Norma di "edilizia a schiera di borgata e rurale".

Le zone A in generale comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali.

Le zone **A2** comprendono i tessuti urbani storici, individuati sulla base delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939.

Le zone **B0b** comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.

Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati



come Netto Storico.

TABELLA RIASSUNTIVA CARATTERISTICHE URBANISTICHE	
STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	Piano Regolatore Generale
ATTO AMM. APPROVAZIONE	D. Dir. N° 558 del 29/07/2002, delibera comunale n. 7 del 21/01/2004
ZONA OMOGENEA	A2 - BOb Tessuti storici e parti di territorio contigue
NTA	Artt. 2- 6-7-2-23bis-25-27
STRUMENTO ATTUATIVO	Obbligo Piani Particolareggiati
DESTINAZIONE AMMESSA	Residenza, commerciale (al dettaglio), ricettiva; direzionale, agenzie bancarie uffici pubblici e privati.
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	Manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.
LIMITI URBANISTICI INTERVENTO	La demolizione e ricostruzione nel rispetto originario Gli interventi qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.

CONDIZIONI DI SANABILITA'

In base ai risultati dello studio edilizio per legittimare il compendio immobiliare occorre osservare due condizioni:

condizione 1: completamento e definizione della pratica di Sanatoria prot. 9399/87 per sanare esclusivamente le parti del piano primo realizzate entro il 01/10/1983;

condizione 2: demolizione con relative opere di ripristino delle porzioni realizzate illecitamente in ampliamento al secondo piano.



CONDIZIONE 1
DEFINIZIONE PRATICA DI SANATORIA PROT. 9399/1987

RICALCOLO OBLAZIONE CORRETTA PIANO PRIMO

Come già espresso precedentemente (errori 1 e 2 dello studio della Domanda di Sanatoria) l'oblazione autodeterminata per l'intero edificio nella domanda utilizzando l'aliquota di 3.300 £/mq è inesatta.

Ricalcolo oblazione corretta porzione A piano primo

La superficie utile della porzione del piano primo realizzata nella prima fascia temporale (fino al 01/09/1967) è pari a 40,20 m² e deriva dalla somma della Superficie residenziale SR utile (36,79 m²) e la superficie non residenziale SNR (3,40 m²) corrispondente a quella ridotta (60%) del balcone:

$$\text{Sup. Utile totale} = \text{SR} + \text{SNR} = 36,79 \text{ m}^2 + (5,66 \times 0,6) \text{ m}^2 = 36,79 \text{ m}^2 + 3,40 \text{ m}^2 = 40,20 \text{ m}^2$$

L'oblazione da integrare senza applicare nessun coefficiente riduttivo è pari alla Sup. Utile totale per 1/3 di 5.000 £/mq pari a 1.667 £/mq erroneamente decurtata

$$1.667 \text{ £/mq} \times 40,20 \text{ mq} = \text{£ } 67.013 \text{ ovvero € } 34,61.$$

Applicando gli interessi legali a partire dalla data di presentazione della domanda del 22/05/1987 fino al 01/03/2024 (*Allegato 10*) in conclusione l'oblazione da integrare per questa parte del piano primo è di **€ 81,67**.

Ricalcolo oblazione corretta porzione B piano primo

Come è stato dimostrato la porzione B posteriore, di superficie utile pari a 47,27 m², è stata realizzata tra il 1968 e il 1974 e pertanto ai fini del calcolo dell'oblazione si deve fare riferimento al secondo periodo temporale (02/09/1968 – 29/01/1977).

L'oblazione da integrare è pari a quella correttamente ricalcolata con l'aliquota pari a 25.000 £/mq:

$$25.000 \text{ £/mq} \times 47,27 \text{ mq} = \text{£ } 1.181.750$$

meno quella autodeterminata già versata:

$$3.300 \text{ £/mq} \times 47,27 \text{ mq} = \text{£ } 157.550$$

ovvero £ 1.181.750 - £ 157.550 = £ 1.024.200 pari a € 529.



Applicando gli interessi legali a partire dalla data di presentazione della domanda del 22/05/1987 fino al 01/03/2024 (*Allegato 10*) in conclusione l'oblazione da integrare per questa parte del piano primo è di € **1.248,46**

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PIANO PRIMO

È necessario calcolare anche gli **oneri di urbanizzazione** che invece in sede di domanda erano stati esclusi.

Gli oneri di urbanizzazione si calcolano moltiplicando la superficie lorda coperta dell'intero piano primo (102,33 m²) per l'aliquota di € 6,24:

102,33 mq X € 6,24 = 638,53. Occorre però ai sensi dell'art. 27 della L.R. 37/85 (Delibera n. 3973 del 27/12/1985) previsto in queste circostanze ridurre del 50% il contributo quantificato a cui occorre aggiungere gli interessi legali (*Allegato 10*) dalla data di presentazione della domanda del 22/05/1987 fino al 01/03/2024 per un importo finale di € **753,48**.

CALCOLO COSTI DI COSTRUZIONE PIANO PRIMO

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 26/86 per le opere abusive realizzate nella prima e nella seconda fascia temporale (quindi fino al 29/01/1977) i costi di costruzione non devono essere computati.

REDAZIONE E PRESENTAZIONE PERIZIA AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA L.R. 16/2016

Per definire la pratica di Condonò prot. 9399/1987 occorre ai sensi dell'art. 28 c.3 della L.R. 16/2016 il deposito, da parte di un tecnico incaricato, di una perizia giurata sulla quale, decorsi 90 giorni, si forma il silenzio assenso (in realtà in base all'ultima modifica del comma 3 occorrono altri 10 giorni perché acquisti efficacia di titolo abilitativo).

In considerazione della difficoltà riscontrata nella sopracitata pratica di Sanatoria si stima in questa sede che il compenso professionale (quindi il costo) del tecnico chiamato alla sua definizione è di complessivi € **5.000,00**. Nel suddetto compenso è incluso oltre all'attività di deposito della perizia ai sensi dell'art. 28 anche l'attività di attestazione di Agibilità tramite redazione e presentazione della pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e l'integrazione documentale della Sanatoria.

Alla relazione della SCA occorre allegare tra l'altro le Di.Co. (Dichiarazioni di Conformità) ai sensi del D.M. 37/08 e ss.mm.ii. degli impianti previa verifica in tal senso per un costo quantificato omnicomprensivo di € **1.000**.



Infine è necessario considerare i costi istruttori per la presentazione della perizia ai sensi dell'art. 18 pari a € 170 e i diritti istruttori per la presentazione della SCA pari a 150 €.

In conclusione per la definizione della pratica di sanatoria prot. 9399/1987 come da tabella riepilogativa sottostante è valutata una spesa totale arrotondata di **€ 8.404,00.**

Voce di spesa	Importo
Oblazione rideterminata primo piano porzione A (I fascia)	€ 81,67
Oblazione rideterminata primo piano porzione B (II fascia)	€ 1.248,46
Oneri di Urbanizzazione piano primo	€ 753,48
Redazione perizia ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016 + redazione SCA	€ 5.000,00
Diritti istruttoria presentazione perizia art. 28 L.R. 16/2016	€ 170,00
Diritti istruttoria presentazione SCA	€ 150,00
Costo totale regolarizzazione e certificazione impianti	€ 1.000,00
TOTALE	€ 8.403,61

CONDIZIONE 2

DEMOLIZIONE PORZIONE ABUSIVA NON SUSCETTIBILIE DI SANATORIA

Per quanto riguarda la condizione 2, ovvero la demolizione con relativo ripristino dell'intero piano secondo perché realizzato nel 1987, è stato redatto specifico computo metrico estimativo relativo alle opere di demolizione.

In base ai risultati del computo metrico estimativo (*Allegato 11*) la spesa diretta per la demolizione e ripristino della parte abusiva del piano secondo è pari a € 45.347,70.

Occorre considerare in aggiunta anche il compenso del tecnico incaricato per la redazione del progetto di demolizione, per la direzione lavori e altre mansioni amministrative e tecniche (coordinamento alla sicurezza, ecc.) che in questa sede è stimata ominicomprensiva in € 6.000,00.



In conclusione quindi la spesa complessiva per le opere di demolizione e ricostituzione della porzione abusiva del piano secondo come da tabella riepilogativa sottostante è di **€ 51.000,00 (arrot.)**

Voci di spesa	Importo
Costo opere di demolizione intera porzione secondo piano	€ 45.347,00
Compenso professionale per progettazione opere demolizione	€ 2.000,00
Compenso professionale per Direzione lavori e coordinamento sicurezza	€ 4.000,00
TOTALE	€ 51.347,00

Per procedere però alle opere edili di demolizione e ripristino ponderando che:

- 1) l'abuso in ampliamento al 2° piano riguarda elementi e parti strutturali che sono connessi con l'intero edificio (terrazza di copertura, muri di tomagno, solai, architravi, ecc.);
- 2) al 2° piano adiacente alla porzione insanabile esiste un'altra unità immobiliare di proprietà di terzi ad uso residenziale (censita catastalmente col il sub 10) di cui non si ha contezza della relativa regolarità edilizia;
- 3) le opere di ripristino e demolizione per riportare l'immobile allo stato originario legittimo potrebbero modificare l'attuale assetto statico di sicurezza dell'intero edificio;

è necessario preliminarmente, a parere dello scrivente, effettuare propedeutiche e indifferibili verifiche strutturali per accertare lo stato di equilibrio statico dell'intero edificio nell'ipotesi di demolizione.

Nel caso, infatti, che dai risultati di indagini strutturali, il cui costo in questa sede è stimato prudenzialmente in € 4.000,00, risultasse che l'organismo strutturale dopo i suddetti interventi di demolizione non sia verificato globalmente dal punto di vista statico e anzi si sia causato un pregiudizio strutturale alle parti non interessate al ripristino occorrerebbe proseguire con la cosiddetta **"fiscalizzazione dell'abuso edilizio"** illustrato a seguire.

FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO EDILIZIO

Il termine giurisprudenziale della fiscalizzazione dell'abuso edilizio consiste, come disciplinato dagli artt. 33 e 34 del TUE (DPR 380/01), nella possibilità di mantenere in opera abusi edilizi, per la loro oggettiva impossibilità di demolizione.



L'impossibilità di demolire deve essere fatta valere dal soggetto interessato (proprietario o responsabile dell'abuso) e accertata dal Comune nella fase successiva all'ingiunzione, ovvero quando si perviene all'emissione dell'ordine di demolizione.

In sintesi, come si evince in particolare dai commi 2 degli artt. 33 e 34 della legge n. 380/01, se la sanzione primaria in caso di opere abusive, ovvero la demolizione delle stesse al fine del ripristino ante abuso, arrechi pregiudizio statico alle parti conformi (in base alle risultanze delle verifiche strutturali), in subordine, previa interlocuzione con gli organi preposti, è possibile convertire la demolizione in sanzione pecuniaria.

La sanzione pecuniaria è pari (in questo caso essendo immobile ad uso residenziale) al **doppio del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

Il costo di produzione sanzionatorio è stato stimato dal sottoscritto, sulla scorta anche delle ultime decisioni giurisprudenziali (TAR Sicilia-Catania 17/10/2023, n. 3042) applicando l'art. 22 della legge 392/1978 che stabilisce per gli immobili (abusi) realizzati dopo il 31/12/1975 di utilizzare un costo di produzione base indicato ad una precisa tabella fissata dal D.M. LL. PP. (*Allegato 12*) in base all'epoca di realizzazione dell'abuso.

Il costo base di produzione in questo caso pari a € 459,65 /mq (£ 890.000 come da tabella considerando l'epoca di ultimazione dell'abuso nel 1987) dev'essere poi indicizzato ad oggi con la rivalutazione Istat e inoltre moltiplicato per dei coefficienti correttivi (ai sensi dell'art. 15 della legge 392/1978) indicati nella tabella sottostante in base al comune, all'ubicazione, al livello di piano e allo stato di conservazione e manutenzione.

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Palermo	Urbana periferica	Livello piano	Stato conservazione	Coefficiente globale
1,20	1,00	1,10	1,00	1,32

Quindi il costo base di produzione (attualizzato ad oggi con aggiornamento tramite indice istat) da applicare nel nostro caso, come indicato nella tabella sottostante, è di € 1.651,81.

COSTO BASE DI PRODUZIONE			
1987	Attualizzato	Coeff. globale	Definitivo
459,65	1.251,37	1,32	1.651,81



La **superficie abusiva convenzionale** da utilizzare per il calcolo del costo di produzione totale ai sensi dell'art. 13 della L.N. 392/78 si basa sulla superficie dei vani residenziali al netto di pareti esterne e interne e utilizzando il 25% della superficie netta del balcone.

La superficie convenzionale da impiegare nel ns caso è quindi, come da tabella sottostante, pari a 69,27 m².

Piano	Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)
2	Residenziale	67,86	89,33	1,00	67,86
	Balcone		5,66	0,25	1,41
	Superficie totale		107,99		
Totale superficie commerciale					69,27

In conclusione la sanzione pecuniaria, previa interlocuzione con gli organi preposti, nell'ipotesi di fiscalizzazione dell'abuso rappresentato dalla porzione in ampliamento del secondo piano dell'immobile pignorato è di € **228.841** come da formula sottostante

$$1.651,81 \text{ €/mq} \times 69,27 \text{ m}^2 \times 2 = \text{€ } 228.841$$

Si evidenzia che la costante giurisprudenza del Consiglio di Stato, in merito alla fiscalizzazione degli abusi compiuti in parziali difformità dal permesso di costruire, ritiene che la fiscalizzazione sia comunque sempre una residuale eccezione alla regola di demolire l'abuso e mantenerlo in opera.

Inoltre è importante segnalare che il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia e di conseguenza non conduce all'estinzione del reato edilizio (il procedimento penale eventualmente prosegue ugualmente) inoltre non va a sanare o bloccare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.) perché in sintesi si "fiscalizza" la mancata demolizione e non la permanenza dell'illecito.

Il calcolo sviluppato può essere ovviamente suscettibile di variazioni tenuto conto che l'importo esatto sarà computato dagli uffici competenti solo in fase istruttoria.



RIEPILOGO COSTI LEGITTIMAZIONE EDILIZIA

In conclusione i costi complessivi per la legittimazione edilizia del compendio come da tabelle riassuntive sottostanti sono pari a:

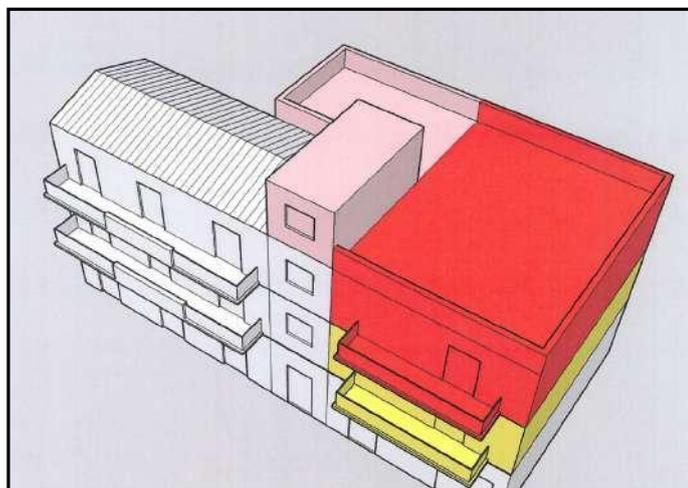
Ipotesi A (edificio staticamente verificato post demolizione abuso) = € 63.400,00 (arrotondato)

Ipotesi B (edificio staticamente non verificato post demolizione porzione abusiva) = € 241.245,00.

IPOTESI A: edificio staticamente verificato post opere di demolizione	
Definizione pratica di Condono Prot. n. 9399/1987	€ 8.403,61
Spesa per verifiche strutturali	€ 4.000,00
Costo opere di demolizione e ripristino porzioni abusive	€ 51.000,00
TOTALE	€ 63.400,00

IPOTESI B: edificio staticamente non verificato post opere di demolizione	
Definizione pratica di Condono Prot. n. 9399/1987	€ 8.403,61
Spesa per verifiche strutturali	€ 4.000,00
Fiscalizzazione dell'abuso (art. 34 DPR 380/01)	€ 228.841,00
TOTALE	€ 241.245,00

A seguire indicazione grafica a grandi linee dello stato edilizio del compendio pignorato evidenziata in giallo la parte regolarizzabile con la definizione della pratica di Sanatoria prot. 9399/1987 e in rosso la parte del secondo piano non sanabile e suscettibile o di demolizione o di fiscalizzazione dell'abuso. Le parti "interessate" di proprietà di terzi dal punto di vista strutturale ad un eventuale demolizione sono evidenziate in rosa.



QUESITO 7 *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

In sede di sopralluogo, come indicato nel relativo verbale del 12/12/2023, si è appurato che l'immobile staggito è occupato dal Sig. _____ (figlio del soggetto esecutato) il quale ha dichiarato di abitare l'unità immobiliare unitamente al proprio nucleo familiare costituito dalla compagna, _____ e dai quattro figli, _____ (8 mesi), _____ (4 anni), _____ (10 anni) e _____ (14 anni).

L'immobile è utilizzato in forza di un contratto di Comodato d'uso abitativo gratuito sottoscritto (*Allegato 13*) tra il Sig. _____ e (comodatario) e il soggetto debitore Sig. _____ (Comodante) con decorrenza dal 19/10/2020 con durata decennale.

Considerando che il contratto di comodato d'uso, anche se antecedente al Pignoramento come in questo caso, non è opponibile alla procedura esecutiva, su invito del Custode Giudiziario lo scrivente ha proceduto alla stesura in data 08/01/2024 di una relazione per il calcolo dell'indennità di occupazione (*Allegato 13*).

L'indennità di occupazione ricavato da un'attenta indagine di mercato locale e ponderando diversi elementi valutativi quali tra gli altri:

- 1) Ubicazione in una zona periferica, popolare a destinazione prettamente residenziale,
- 3) Ubicazione in un edificio con peculiarità architettoniche ed edilizie non di pregio;
- 4) Dimensione commerciale grande e pari a quasi 196 m²;
- 5) Mercato immobiliare tendenzialmente statico con una domanda di affitti molto bassa;
- 6) Condizioni manutentive dell'immobile complessivamente buone e mancanza di criticità;
- 7) Grado di finitura degli interni di livello medio/basso ma adeguato all'attività svolta;

è risultata di 30,00 €/mq X 195,69 m² = € 6.000,00 /annua (arrot.).



QUESITO 8 *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Dall'analisi dell'elenco formalità (*Allegato 5*) tramite il sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate e dallo studio del fascicolo telematico e della documentazione giuridica acquisita non si rileva allo stato attuale la trascrizione di altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato.

Per la precisione il precedente Pignoramento esistente trascritto il 03.02.2014 ai nn. 4439/3719 è stato dichiarato in data 09.10.2023 improcedibile con provvedimento del 21.06.2017.

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

Non è costituito un condominio.

Nelle more di una definitiva valutazione del G.Es. si indica:

A) Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (detratti dal valore della stima):
costi e oneri per la complessa regolarizzazione edilizia e urbanistica

B) Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura
Attuale pignoramento che ha dato impulso alla Procedura.

QUESITO 9 *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10 *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

In risposta alla Pec del 28/02/2024 con la quale lo scrivente chiedeva la verifica della sussistenza di gravami e usi civici sull'immobile staggito (*Allegato 14*) il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia sempre a mezzo pec nella medesima data comunica che "l'area non è interessata da diritti di uso civico"

Non risultano inoltre gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.



QUESITO 11

Fornire ogni informazione utile sulla spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile pignorato è inserito in un edificio in cui però non è costituito un condominio e di conseguenza non esistono formali spese fisse di gestione e manutenzione.

Trattandosi in effetti di edificio in "condominio minimo" sono vigenti solo le norme dettate dalla disciplina generale sulla comunione.

Non vi sono parti in comune con altre proprietà fatta eccezione per la scala di accesso e per tutti gli altri beni ritenuti di uso e godimento comune a norma dall'art. 1117 del c.c. quali l'androne, impianti e servizi comuni, il collettore principale idrico e della fognatura, ecc..



QUESITO 12	<i>Procedere alla valutazione dei beni</i>
-------------------	---

Il processo valutativo è stato effettuato nelle due ipotesi di legittimazione edilizia:

Ipotesi A: (valore di mercato) fattibilità statica e strutturale di demolizione del secondo piano

Ipotesi B: (valore d'uso) impraticabilità della demolizione del secondo piano

VALORE DI MERCATO A (POSSIBILITÀ DI DEMOLIZIONE DEL PIANO SECONDO)

Si è proceduto alla stima solo della porzione ubicata al piano primo a cui poi sono stati decurtati tutti i costi di regolarizzazione edilizia.

Metodologia applicata

Ricordando che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsivo” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà, in funzione della ragione per cui è richiesta la stima (*Vendita forzata*) e della tipologia dell'immobile (*appartamento*) si è deciso di procedere mediante l'applicazione del criterio fondamentale e più importante dell'estimo: **metodo comparativo**.

Il metodo c.d. sintetico - comparativo o Market Comparison Approach (MCA), è fondato nelle considerazioni speculari per le quali:

- ✓ *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”;*
- ✓ *“nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità”.*

Si tratta di un procedimento scientifico, basato sugli standard di valutazione, che consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base del confronto di unità immobiliari aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi (specificando caso per caso le fonti d'informazione) già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie.

Gli immobili presi a confronto vengono definiti “*Comparativi*” e ai fini della loro ricerca è stata effettuata una preliminare analisi finalizzata alla rilevazione dei relativi dati immobiliari anche attraverso opportune ispezioni ipotecarie e consultazione dei registri immobiliari.

Concretamente, una volta desunto un numero sufficiente di dati reali (nel ns. caso 4) rappresentati da recenti ed attendibili richieste e/o transazioni immobiliari, per applicare il suddetto procedimento



valutativo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei comparativi rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti in percentuale (in aggiunta o in detrazione) esprimono la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica analizzata. Ad esempio un appartamento in un piano alto di un edificio senza ascensore ha un decremento del prezzo rispetto ad un'unità immobiliare simile ma sita al piano primo, mentre un immobile di dimensione molto grande ha un decremento del prezzo unitario rispetto ad un immobile di superficie più piccola, ecc.

Nel caso in esame si sono cercate abitazioni in edifici condominiali in buone condizioni manutentive e ubicati nell'area in oggetto o in zone paragonabili dal punto di vista immobiliare offerti a libero mercato.

Si è proceduto, come per prassi, alla consultazione dei valori OMI Agenzia delle Entrate e delle quotazioni del sito del Borsino Immobiliare esclusivamente per avere delle indicazioni di massima dei valori (*Allegato 15*).

I valori OMI (zona sub urbana Villagrazia, Aloj, Falsomiele) relative al I semestre anno 2023 sono compresi tra:

- ✓ 1.000 – 1.350 €/mq per abitazioni civili;
- ✓ 770 – 1.150 €/mq per abitazioni di tipo economico

mentre le quotazioni del Borsino Immobiliare sono comprese tra:

- ✓ 975 – 1.457 €/mq con valore medio di 1.216 €/mq per le abitazioni in stabili di prima fascia
- ✓ 824 – 1.227 €/mq con valore medio di 1.026 €/mq per le abitazioni in stabili di fascia media
- ✓ 721 – 965 €/mq con valore medio di 843 €/mq per le abitazioni in stabili di 2° fascia.

Ad avviso dello scrivente l'appartamento in oggetto corrisponde in base alle caratteristiche riscontrate maggiormente ad una abitazione di tipo economico relativamente ai valori OMI e in stabile di 2° fascia per quanto concerne le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Fonti d'informazioni

Le fonti d'informazioni utilizzate per la ricerca di mercato sono state:

- 1) Agenzia immobiliare *Studio Bonagia SAS*, via Villagrazia 163, Palermo;
- 2) Agenzia immobiliare *Desiderio di casa* via della Libertà, 64, Palermo;
- 3) Agenzia immobiliare *Immobiliare & Costruzioni By MN Immobiliare srl* via Galileo Galilei, 161, Palermo;
- 4) Agenzia immobiliare *RE/MAX Master Home* Corso Butera, 272, Bagheria;



- 5) Agenzia immobiliare Grimaldi Immobiliare via Bernardo Mattarella, 31, Bagheria;
- 6) Atto di Compravendita del 30/06/2023 trascritto in data 03/07/2023 ai nn. 33555/26065 relativo ad una casa indipendente ubicata in via Aloi, 16 (*Allegato 16*).
- 7) Annunci soggetti privati anche online;
- 8) Interviste ad operatori immobiliari operanti nella zona di riferimento.

La fonte n. deriva da una ricerca tramite sistema telematico Sister dell'Agenzia Entrate di Trascrizioni di recenti Compravendite nella microzona e si è acquisito un atto di compravendita (comparativo n. 4) del 30/06/2023 di un'unità immobiliare ubicata a poche decine di metri dall'edificio in oggetto.

Considerazioni valutative

Per la stima si sono esaminati i seguenti elementi valutativi rappresentati da fattori esterni e contestuali e da peculiarità intrinseche dell'immobile:

- 1) Ubicazione in una zona molto periferica con caratteristiche suburbane;
- 2) Posizionamento in una strada urbana di quartiere modesta ma logisticamente importante;
- 3) Ubicazione in una microarea a carattere popolare con destinazione prevalentemente residenziale sufficientemente urbanizzata ma scarsamente dotata di servizi pubblici e socio-economici;
- 4) Collocazione al 1° piano di un edificio che consta di 4 elevazioni;
- 5) Fabbriato d'epoca con struttura portante in muratura e con caratteristiche costruttive, livello estetico e peculiarità architettoniche basse;
- 6) Stato conservativo discreto del fabbricato;
- 7) Condizioni manutentive dell'immobile buone con nessuna esigenza di lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione;
- 8) Esistenza nell'edificio di grave difformità edilizia essenziale non sanabile;
- 9) Dotazione impiantistica in parte adeguata ma assenza di Di.Co. impianti;
- 10) Taglio dimensionale medio con una superficie commerciale pari a 104 m² (arrot.);
- 11) Grado di fungibilità molto basso;
- 12) Mercato immobiliare tendenzialmente statico.



Determinazione valore di mercato ante operam

Dall'indagine di mercato è emerso che gli appartamenti ubicati nella microzona in buono stato conservativo hanno valori di vendita compresi uniformemente tra i 900 – 1.300 €/mq in base alle dimensioni e dotazioni, con picchi elevati di 1.350 €/mq per immobili con standard più elevati e in condizioni manutentive molto buone e prezzi fino a 850 €/mq per unità di livello basso.

La stima dell'immobile è avvenuta attraverso il confronto con n. 4 abitazioni (comparativi indicati in mappa col colore azzurro per differenziarli dall'immobile da valutare indicato col colore rosso) aventi le medesime caratteristiche generali, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella stessa microzona. Tre comparativi sono rappresentati dalle richieste di vendita mentre il comparativo n. 4 è il prezzo di vendita di un appartamento in condizioni manutentive molto buone ubicato nel fabbricato adiacente e compravenduto nel 2023.

Il valore di mercato unitario dell'immobile quantificato in **900 €/mq**, deriva dall'elaborazione nella tabella di valutazione dei comparativi (*Allegato 17*), inserendo analiticamente nel processo di confronto con quest'ultimi gli opportuni aggiustamenti in percentuale in base alle proprie caratteristiche intrinseche estimative.

È stata inoltre applicata una riduzione del 15% agli immobili offerti a libero mercato che tiene conto della normale scontistica esistente in un eventuale trattativa all'interno di un mercato immobiliare della zona tendenzialmente statico.

Il valore unitario di mercato ricavato è inferiore al valore medio OMI per le abitazioni di tipo economico (960 €/mq) mentre è superiore alla quotazione media ricavata dal sito del Borsino Immobiliare relative ad abitazioni in edifici di 2° fascia (843 €/mq).

Utilizzando la superficie commerciale ricavata la stima di mercato preliminare (ante operam) nelle vigenti condizioni è pari a € 93.600,00 come da tabella sottostante.

Destinazione	Sup. comm. (m ²)	Valore unitario (€)	Stima mercato preliminare (€)
Abitazione 1° piano in edificio	104,00	900,00	93.600,00





NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	13/03/2024	14/03/2024	14/03/2024	15/03/2024
Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo
Ubicazione	via Aloi,2	via Falsomiele	via Agneta	via Aloi, 16
Descrizione comparativo	Appartamento 3° piano in edificio anni 00 in muratura portante senza ascensore composto da un ingresso, due camere, cucina soggiorno e bagno con doccia. In ottimo stato ristrutturato, fatta eccezione per impianto di riscaldamento.	Appartamento posto al piano rialzato in edificio popolare in muratura portante senza ascensore. L'immobile presenta doppia esposizione ed un terrazzo di 20 mq; internamente è ottimo stato, impianto di allarme, climatizzazione autonoma ed un posto auto scoperto.	Appartamento con posto auto in edificio anni 70, piano terra di 130 metri quadrati con giardinetto di 50 mq. Doppio ingresso. L'immobile si presenta in discreto stato e necessita di un intervento di ristrutturazione, è locato ad € 400 mensili	Casa indipendente T-1° piano realizzata anni 00 senza ascensore ristrutturato. Ottima dotazione impiantistica
Superficie Commerciale	73,00	105,00	130,00	150,00
Richiesta/prezzo venduto (Euro)	62.000,00	140.000,00	145.000,00	200.000,00
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	850,00	1.300,00	1.100,00	1.330,00
Piano	3	2	2	T-1
Condizioni di manutenzione	Ristrutturato	Ottimo	Discreto	Ottimo
Livello impiantistico	Non adeguato	Adeguato	Adeguato	Adeguato
Esposizione	Normale	Doppia	Normale	Normale
Presenza pertinenze e/o accessori	NO	SI	NO	SI
Altro		terrazza + posto auto		Corte anteriore
FONTI	Agenzia immobiliare Studio Bonagia SAS	Agenzia immobiliare Desiderio di Casa	Agenzia immobiliare Immobiliare & Costuzioni By MN Immobiliare srl	Compravendita 30/06/2023

AGGIUSTAMENTI CARATTERISTICHE ESTIMATIVE	IMMOBILE IN OGGETTO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Contesto di zona/ubicazione %	Popolare sub urbana	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Piano %	1	SUPERIORE 5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 5%
Stato manutentivo edificio %	Discreto	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%
Stato manutentivo immobile %	Buono	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	INFERIORE 5%	SUPERIORE -10%
Livello impiantistico %	Adeguato	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%
Superficie Commerciale %	104,0	INFERIORE -5%	SIMILE 0%	SUPERIORE 5%	SUPERIORE 5%
Accessibilità %	Normale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Tipologia immobile %	Normale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -10%
Caratteristiche architettoniche edificio %	Popolare Non di pregio	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Condizioni mercato %	Tendenzialmente statico	-15%	-15%	-15%	0%
TOTALE % PONDERATO		-20%	-25%	-5%	-20%
VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO		680	975	1.045	1.064

VALORE DI MERCATO unitario (€/mq) **900,00**
VALORE DI MERCATO (€) **93.600,00**



Valore di mercato post demolizione

Come precedentemente spiegato in risposta al quesito n. 6 la porzione del secondo piano è in totale contrasto con la normativa edilizia e urbanistica in quanto è abusiva e non sanabile.

Al valore di mercato (ante operam) ricavato occorre sottrarre i costi per la demolizione pari a € 63.400 (sempre che le opere di rimozione e ripristino siano staticamente possibili) oltre ai costi per la definizione della pratica di sanatoria per il 1° piano (€ 8.403,61), le verifiche strutturali (€ 4.000,00) e la regolarizzazione catastale (€ 500,00).

VALORE DI MERCATO A	
VALORE DI MERCATO ANTE OPERAM	€ 93.600,00
SPESA DEFINIZIONE DI SANATORIA	€ 8.403,61
COSTI VERIFICA STRUTTURALE	€ 4.000,00
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DEMOLIZIONE	63.403,00
SPESA DOCFA	€ 500,00
VALORE DI MERCATO POST LEGITTIMAZIONE	€ 17.293,39

Il valore di mercato (A) post demolizione della porzione del 2 piano è pari a € **17.293,39**

VALORE DI VENDITA B (IMPOSSIBILITÀ DI DEMOLIZIONE DEL PIANO SECONDO)

È evidente che nell'ipotesi di procedere con la "fiscalizzazione dell'abuso" la spesa per la legittimazione edilizia è superiore alla valutazione commerciale complessiva.

Infatti anche considerando la stima dell'intera unità immobiliare pignorata comprendendo quindi pure la porzione del 2° piano totalmente abusiva, sottraendo tutti i costi di legittimazione pari complessivamente a € 241.245,00 rappresentati dalla spesa per la definizione della pratica di sanatoria, dall'esborso per le verifiche strutturali e dal costo per la fiscalizzazione dell'abuso, l'immobile allo stato attuale **non avrebbe un valore di mercato.**

Occorre quindi in questa circostanza determinare il cd. "valore d'uso" dell'immobile.



Valore d'uso

Essendo l'immobile in parte abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001); di conseguenza tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore dell'immobile nello scenario B, ovvero nell'ipotesi di immobile parzialmente abusivo, insanabile ma non suscettibile di demolizione e ripristino, per prassi estimativa non può che essere calcolato come il **Valore d' Uso** inteso non come il valore intrinseco commerciale del bene, che come è emerso è nullo, ma come il valore attribuito in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore.

Si tratta di una procedura valutativa eccezionale per supplire all'inerzia della P.A. nel concludere i propri procedimenti, di modo tale che la mancanza di solerzia della PA non finisca per bloccare sine die i procedimenti esecutivi. Per non incorrere tra l'altro nella casistica dell'"aliud pro alio", si ribadisce che la situazione edilizio-urbanistica del bene deve essere adeguatamente pubblicizzata ovvero descritta con precisione nell'avviso di vendita.

In sintesi è come se si mettesse in vendita "l'opportunità di un investimento diverso e con un certo grado di rischio".

Finanziariamente il calcolo del valore d'uso corrisponde al valore corrente dei flussi di cassa futuri attesi che si prevede deriveranno dall'uso continuativo del bene fino alla sua ipotetica demolizione. L'immobile staggito, del resto, come ampiamente descritto nei paragrafi, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Poiché nel territorio in cui ricade il cespite l'abusivismo è diffuso, si possono presumere tempi diradati per l'eventuale emanazione di un ordine di abbattimento. Pertanto l'immobile ha un proprio commercio "praeter legem", non regolamentato e che può avvenire per consuetudine al di là della legge, e conserva nonostante tutto un apprezzabile "Valore d'Uso" perché il rischio della demolizione è allo stato attuale estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per un determinato periodo temporale. Considerando i tempi burocratici di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte del Comune di Palermo lo scrivente ritiene congruo prudenzialmente stimare il Valore d'Uso dell'immobile pignorato per un intervallo di 15 anni.



Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi 15 anni.

I redditi netti corrispondono all'ammontare di un eventuale canone di locazione avente per oggetto l'intero immobile nelle attuali condizioni che si sviluppa al piano primo e secondo.

In base all'indagine di mercato attinente agli affitti di immobili residenziali nella zona in oggetto, già utilizzata per il calcolo dell'indennità di occupazione (*Allegato 13*), utilizzando la superficie commerciale dell'intera unità immobiliare e pari a $(104 \text{ m}^2 + 91,52 \text{ m}^2) 195,52 \text{ m}^2$ si è attribuito al bene pignorato un canone di locazione a mercato pari a 40,00 €/mq ovvero € 7.800 l'anno (arrot.).

La formula finanziaria per calcolare il valore d'uso di una unità immobiliare destinata ad avere teoricamente una "vita" limitata, è:

$$\text{Valore d'uso} = R (q^n - 1)/r$$

- ✓ R è il reddito netto annuo ricavato decurtando il 30% del reddito lordo stimato in € 7.800;
- ✓ q è il montante unitario (rappresenta il capitale di un euro con i relativi interessi maturati in un anno) pari ad $1 + 2,5\%$ ovvero 1,025;
- ✓ n sono le annualità pari ma 15 anni;
- ✓ r è il saggio di capitalizzazione stimato in questa sede in base all'indagine di mercato in 4,5%.

Utilizzando quindi il valore locativo annuo netto pari a 5.460 €

Il valore d'uso è dato da: $€ 5.460 (1,025^{15} - 1) / 0,045 = € 54.393,51$

Ovviamente alla stima ricavata occorre sempre decurtare i costi pari a € 4.000,00 per le indagini strutturali che provino l'impossibilità della demolizione del secondo piano abusivo oltre ai costi per la definizione della pratica di sanatoria per il 1° piano pari a € 8.403,61.

Quindi il valore B è di conseguenza pari a $€ 54.393,51 - € 12.403,61 = € 42.000,00$ (arrot.)



VALORE DI VENDITA DEFINITIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

In conclusione per l'immobile pignorato, in base al differente procedimento di legittimazione edilizia, è possibile assegnare due differenti valori riepilogati nello schema sottostante.

VALORE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO A (POST DEMOLIZIONE)	€ 17.300,00
VALORE D'USO B (CAPITALIZZAZIONE REDDITO FUTURO)	€ 42.000,00

PREZZO BASE D'ASTA

Sulla scorta dell'articolato ragionamento esposto precedentemente in questa sede si è proceduto al calcolo di due prezzi d'asta a seguito dei due differenti valori attribuibili all'immobile in base al diverso processo di legittimazione possibile.

Il prezzo di base d'asta, come da ultime indicazioni da parte della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Palermo, considerando le effettive possibilità di realizzo, la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti (anche fiscali) al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data dell'eventuale aggiudicazione, le vigenti caratteristiche dell'immobile e lo stato odierno di totale irregolarità edilizia della porzione ubicata al secondo piano, è pari al 5% del valore di vendita.

Nel nostro caso quindi, come riassunto nel prospetto sottostante,

Valore di vendita A (possibilità tecnica di demolizione)	€ 17.300
Valore Prezzo base d'asta A (decremento 5%)	€ 16.435
Valore di vendita B (impossibilità tecnica demolizione)	€ 42.000
Valore Prezzo base d'asta B (decremento 5%)	€ 39.900

Il prezzo base d'asta nell'ipotesi di fattibilità tecnica delle opere di demolizione è stimato in € **16.500 (arrotondato)**



Il prezzo base d'asta nell'ipotesi di non fattibilità tecnica delle opere di demolizione è stimato in €
40.000 (arrotondato.)

Si segnala che chi consapevolmente acquisterà all'asta l'immobile nella sua interezza in base al valore d'uso potrebbe esporsi a varie incognite non definibili in questa sede e tra le quali: potrà utilizzare il bene ma non potrà rivenderlo in caso di necessità né potrà fornirlo a garanzia per una qualunque operazione finanziaria, ipotetica emanazione di una nuova e più restrittiva normativa urbanistica, senza tener conto che l'immobile nella sua conformazione attuale potrebbe perire per una futura azione repressiva della pubblica amministrazione.

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

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo, 18/03/2024

Esperto Stimatore
Ing. Fabrizio Ferro



ELENCO ALLEGATI

- 1.** Immagine sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale
- 2.** Documentazione catastale
- 3.** Planimetria stato di fatto
- 4.** Documentazione fotografica
- 5.** Atti di provenienza
- 6.** Documentazione edilizia
- 7.** Visura Aerofotografica volo 1985
- 8.** Grafici risultati analisi edilizia
- 9.** Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10.** Calcolo interessi legali oblazione e oneri
- 11.** Computo metrico estimativo opere di demolizione
- 12.** Tabella costo di produzione base L.N. 392 del 1978
- 13.** Relazione calcolo canone indennità di occupazione
- 14.** Nota pec Commissariato liquidazione Usi Civici
- 15.** Valori OMI e quotazioni Borsino immobiliare
- 16.** Atto di compravendita comparativo
- 17.** Tabella di valutazione con comparativi
- 18.** Attestazione trasmissione copia perizia al Creditore Procedente e al Debitore esecutato

