

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari
G. Es Dr. Maria Cristina La Barbera
Relazione di consulenza tecnica di ufficio per pubblicità
Esecuzione immobiliare R.G. Es. 456-2021

Esecuzione promossa da: [...Omissis...]

Contro: [...Omissis...]

Data prossima Udienza 16.10.2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Girolamo Gorgone, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, si prega di rassegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli.



La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

<i>I - Premessa e mandato di consulenza</i>	4
<i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i>	5
<i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i>	5
<i>IV - Risposta ai quesiti</i>	6
<i>QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	6
<i>V - Risposta ai quesiti</i>	10
<i>QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	10
<i>VI - Risposta ai quesiti</i>	26
<i>QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene</i>	26
<i>VII - Risposta ai quesiti</i>	29
<i>QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	29
<i>VIII - Risposta ai quesiti</i>	31
<i>QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	31
<i>IX - Risposta ai quesiti</i>	33
<i>QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	33
<i>X - Risposta ai quesiti</i>	38



<i>QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	38
<i>XI - Risposta ai quesiti.....</i>	38
<i>QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	38
<i>XII - Risposta ai quesiti</i>	39
<i>QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i>	39
<i>XIII - Risposta ai quesiti.....</i>	39
<i>QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	39
<i>XIV - Risposta ai quesiti</i>	40
<i>QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	40
<i>XV - Risposta ai quesiti.....</i>	40
<i>QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni</i>	40
<i>XVI - Risposta ai quesiti</i>	45
<i>QUESITO 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	45
<i>Elenco elaborati prodotti.....</i>	46



I - Premessa e mandato di consulenza

Con provvedimento del 17.01.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto, Ing. Girolamo Gorgone, per rispondere ai quesiti indicati nel medesimo provvedimento.

In data 19.01.2023 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

- individuazione e verifica della correttezza della documentazione agli atti;
- individuazione e descrizione edilizio-urbanistica del bene;
- descrizione intrinseco-estrinseca del bene;
- individuazione del metodo di stima e conseguente valutazione del bene.

I quesiti saranno successivamente elencati e trattati così come distintamente formulati nel decreto di nomina



II - Operazioni preliminari alla consulenza

Dopo aver acquisito copia della documentazione agli atti, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della stessa.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, l'Agenzia del Territorio di Palermo e la Conservatoria dei RR.II di Palermo al fine di acquisire elementi e dati che, comparati anche con quanto contenuto nella documentazione agli atti ed a quanto rilevato durante le attività di sopralluogo, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

III - Svolgimento delle operazioni peritali

In data 10.03.2023 si definiva la verifica preliminare con la trasmissione del modulo di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

In data 20.02.2023 si eseguiva l'accesso presso l'immobile pignorato.

Il sopralluogo veniva regolarmente svolto procedendo ad un rilievo dei luoghi composti da un'unica unità immobiliare oltre all'area esterna di



pertinenza, effettuando delle verifiche dello stato dei luoghi, prendendo misure ed eseguendo riprese fotografiche al fine di ottenere una puntuale riproduzione dei luoghi (V. all.ti n. 1 e 2) prendendo appunti su fogli separati.

IV - Risposta ai quesiti

QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale trasferito in capo all'esecutato è la **piena proprietà 1/1**, giusto atto di compravendita, dell'immobile pignorato, ai rogiti del notaio [...Omissis...], del 21.04.2006, Rep. n. 5597, Racc. n. 1820 trascritto il 28.04.2006 ai nn.26821/13392. (V. all. n. 04.01).

Il diritto reale pignorato all'esecutato in forza dell'atto di pignoramento notificato in data 27.10.2021 e trascritto a Palermo il 07/12/2021 ai nn. 57012/44536 è la **piena proprietà 1/1**.

Pertanto, **vi è corrispondenza tra il diritto nella titolarità dell'esecutato e quello pignorato.**

Il bene in proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato, sito in Palermo (PA), è catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo (PA) al foglio 19, particella 1958 subalterno 11 e particella 1960, sub. 10:

- ✓ Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 126 m², Superficie catastale totale 170 m², Rendita Euro 2.707,06, PIAZZA GIOVANNI BELLISSIMA n. 25-29 Piano T



Il bene pignorato per la quota di 1/1 all'esecutato, sito in Palermo (PA), è catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo (PA) al foglio 19, particella 1958 subalterno 11 e particella 1960, sub. 10:

✓ Categoria C/1, Classe 7, Superficie catastale 170 mq, Rendita catastale Euro 2.707,06, alla piazza Giovanni Bellissima n.25-29, piano T.

Pertanto, **vi è corrispondenza tra i dati catastali alla data del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

Inoltre, dalla data del pignoramento, non sono intercorse variazioni catastali.

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente (foglio 19), con l'indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato.





Dalla superiore sovrapposizione è possibile desumere che **non vi sono difformità sostanziali** tra i dati planimetrici catastali e l'esatta identificazione catastale dei beni.

Esaminato il piano regolatore vigente non è emerso alcun tipo di pianificazione urbanistica che interessi l'area su cui insiste il bene, è inoltre assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli in tal senso, potendosi



confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

Sulla base delle informazioni assunte, esaminata la documentazione agli atti, quella acquisita e gli elementi emersi dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ritiene sia emersa la possibilità di procedere alla formazione di un unico lotto:

Lotto unico pignorato: Negozio Identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 19, particella 1958 subalterno 11 e particella 1960 subalterno 10 categoria C/1, Classe 7, Consistenza 126 m², superficie catastale totale 170 m², rendita Euro 2.707,06. Ubicata nel comune di Palermo in Piazza Giovanni Bellissima n. 25-29 Piano T. Confinante a NORD con area esterna contigua e strada di servizio al piano cantinato insistenti sulla particella 1960, a EST con altra U.I. insistente sulle particelle 1958 e 1960, a SUD con strada insistente sulla particella 1964, a OVEST con strada e area esterna insistente sulla particella 1960.



V - Risposta ai quesiti

QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il bene pignorato costituente il lotto unico è un immobile, sito a Palermo (PA) in Piazza Giovanni Bellissima n. 25, 26, 27, 28, 29 Piano T.

La Piazza Giovanni Bellissima si trova al centro del quartiere Pallavicino nella parte NORD della città di Palermo. Il quartiere si pone in un contesto periferico della città, in una zona di transizione tra il quartiere Turistico di Mondello a NORD, il Parco della Favorita che circonda il quartiere a EST e a SUD ed è facilmente collegata al Viale della Regione Siciliana ovvero autostrada E90, principale arteria stradale del contesto cittadino a OVEST.

Il contesto è quello della città di espansione che parte dal tessuto storico di edilizia di borgata e si sviluppa con tessuto di completamento con media presenza di servizi per la residenza. L'immobile infatti anche se dal P.R.G si trova tessuto storico di edilizia di borgata la sua epoca di costruzione risale alla fine degli anni '80. Il tessuto edilizio è pertanto composto da edifici di nuova costruzione con immobili di sette elevazioni affiancati da immobili a una o due elevazioni. La presenza di servizi dell'intorno è media.

L'immobile in questione è posto nella parte OVEST e al piano terra di un condominio che consta di tre elevazioni fuori terra e un piano



cantinato con copertura piana, realizzato con struttura in cemento armato e compagni in muratura.

L'immobile presenta le caratteristiche tipiche di un negozio, con accesso diretto dalla strada a mezzo di area scoperta esterna e bucatore di grandi dimensioni che si sviluppano lungo i lati SUD, dove vi sono anche gli accessi, e NORD.

L'area esterna di proprietà esclusiva, anche se direttamente collegata con altra area esterna di altrui proprietà a EST.

L'immobile confina a NORD con area esterna contigua e strada di servizio al piano cantinato insistenti sulla particella 1960, a EST con altra U.I. insistente sulle particelle 1958 e 1960, a SUD con strada insistente sulla particella 1964, a OVEST con vano scale condominiale e strada insistente sulla particella 1960.

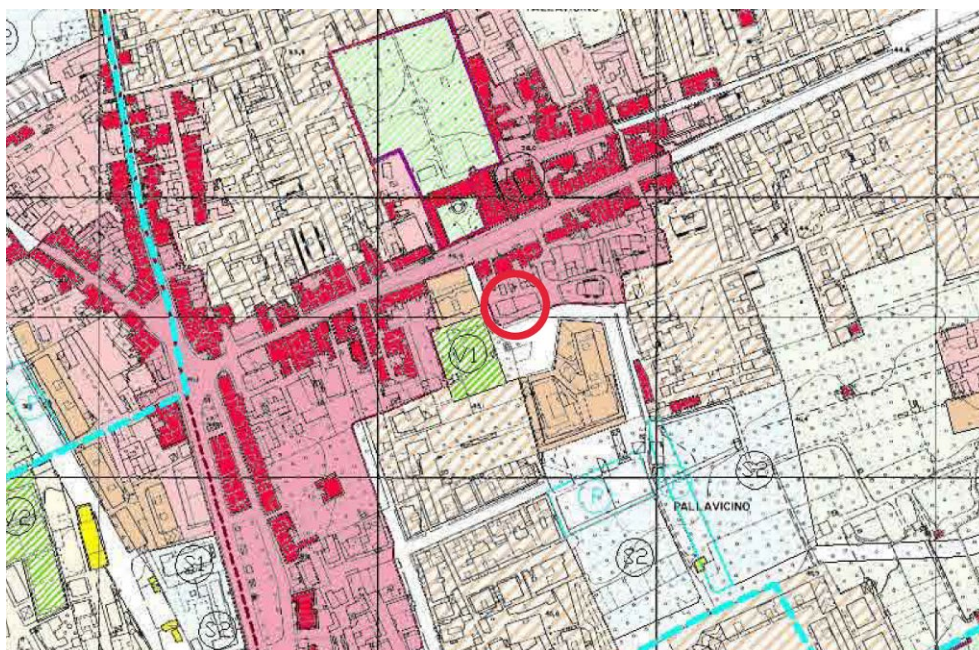
Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 287 del 02.06.1982 e successiva concessione edilizia n. 443 del 19.11.1984 quindi autorizzazione di abitabilità/agibilità prot. n. 518 del 21.01.1985. Successivamente è stato presentato progetto di variante concessione n.195 del 01.08.1986 e istanza di variazione prot. n. 5518 del 09.10.1986 per *la distribuzione interna dei locali di piano terra e piano cantinato dell'edificio "A" e piano terra e piano cantinato dell'edificio "B*, quindi ne è stata autorizzata l'abitabilità/agibilità giusto autorizzazione n. 1281 del 11.05.1987 (V. all. 08).

L'area su cui insiste il fabbricato è piana ed è posta ad una quota media di circa 43 m s.l.m. di forma allungata, si sviluppa per la parte



coperta su tutta la superficie della particella 1958 e per la parte scoperta su parte della particella 1960.

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale di Palermo il fabbricato e la sua area esterna insistono in un'area classificata come **“zona A2 - tessuti urbani storici”**.



Caratteristiche geometriche

L'immobile in oggetto si sviluppa all'interno di un edificio condominiale al piano terra e si compone di area coperta insistente sulla particella 1958 e area esterna di proprietà esclusiva insistente sulla particella 1960.

Il fabbricato esternamente è rifinito con intonaco di tipo civile per esterni mentre internamente è rifinito con intonaco civile per interni, presenta rifiniture di media qualità. Presenta pavimentazione in marmo per



gli ambienti principali e pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle per i servizi. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, la stessa tipologia è ripetuta all'interno per le ripartizioni degli ambienti; i vetri sono quasi sempre opacizzati. Dal lato NORD gli infissi esterni presentano esternamente grata antintrusione mentre a SUD, ove ogni infisso permette l'accesso all'immobile, è presente saracinesca in ferro.

L'area esterna di proprietà esclusiva, è pavimentata, con presenza di aiuole sul lato strada a SUD, ed è delimitata perimetralmente da recinzione composta da elementi lineari in ferro e muretto sottostante in muratura. Il perimetro esterno presenza doppio accesso pedonale, gli stessi, servono altra area esterna confinante a EST di altrui proprietà.

Non si rilevano particolari degradi interni visibili se non di piccola entità per cui si può assumere un discreto stato di conservazione.

L'altezza degli ambienti è uniforme e pari a 3,65 m.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo fotografico del bene ed a restituirne la relazione fotografica che si allega ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 02) di cui di seguito si riporta un estratto.





Foto 02.02

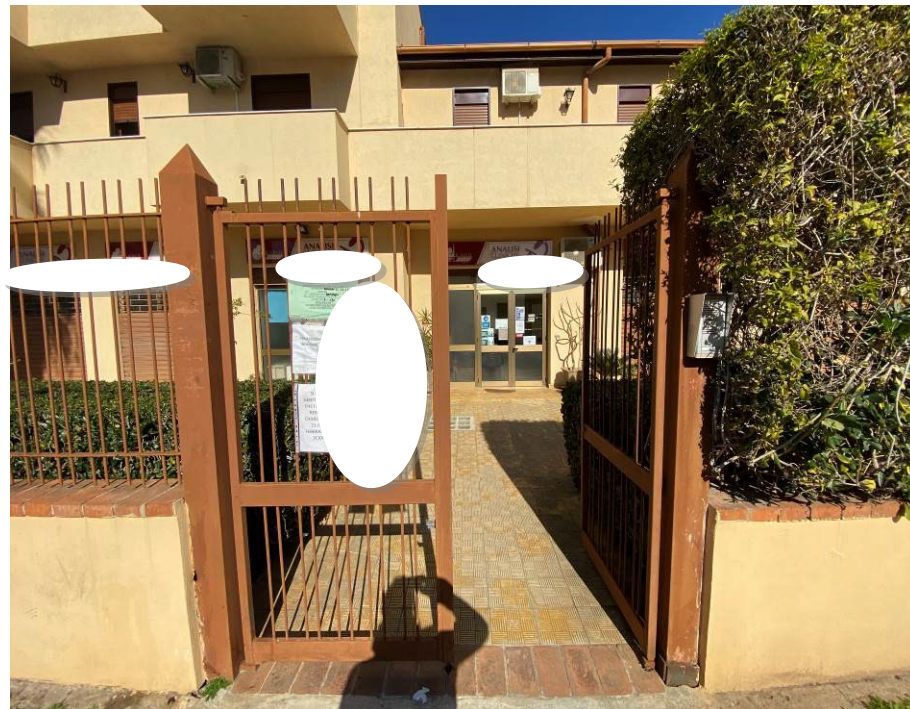


Foto 02.07





Foto 02.09



Foto 02.10





Foto 02.11



Foto 02.12





Foto 02.13



Foto 02.14





Foto 02.17

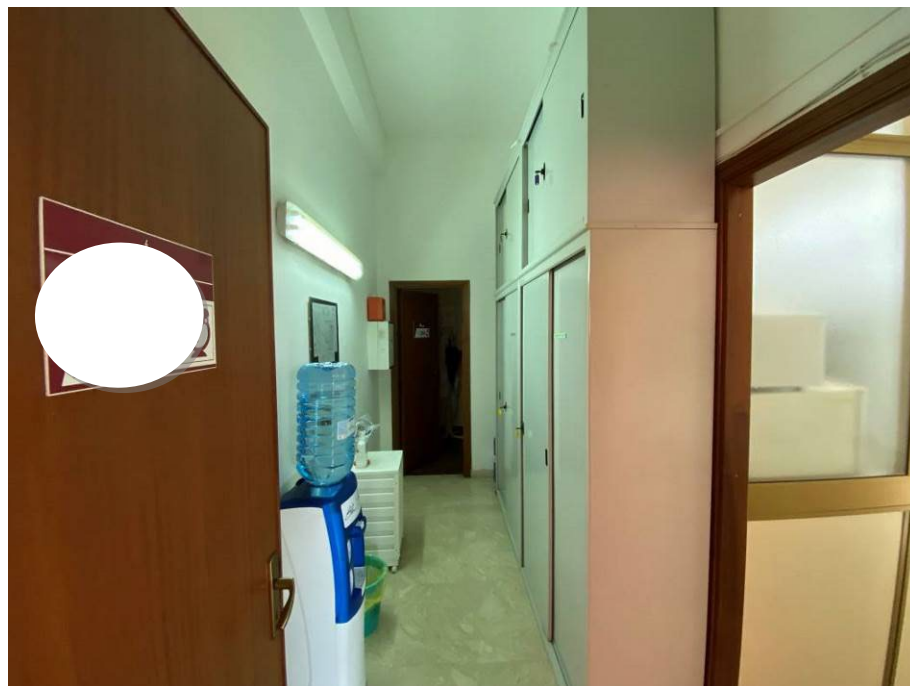


Foto 02.19





Foto 02.21

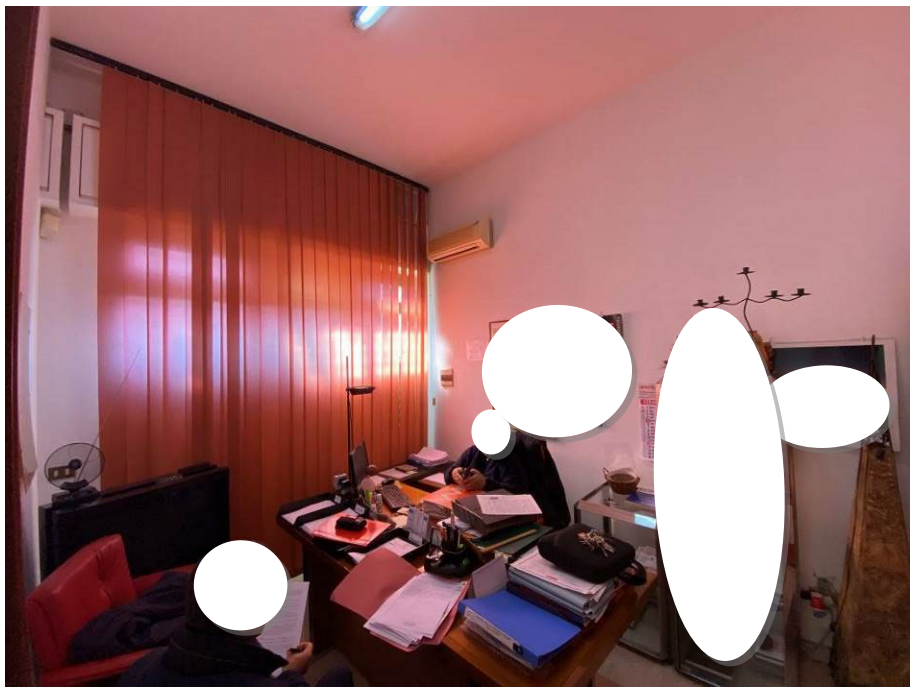


Foto 02.26





Foto 02.29

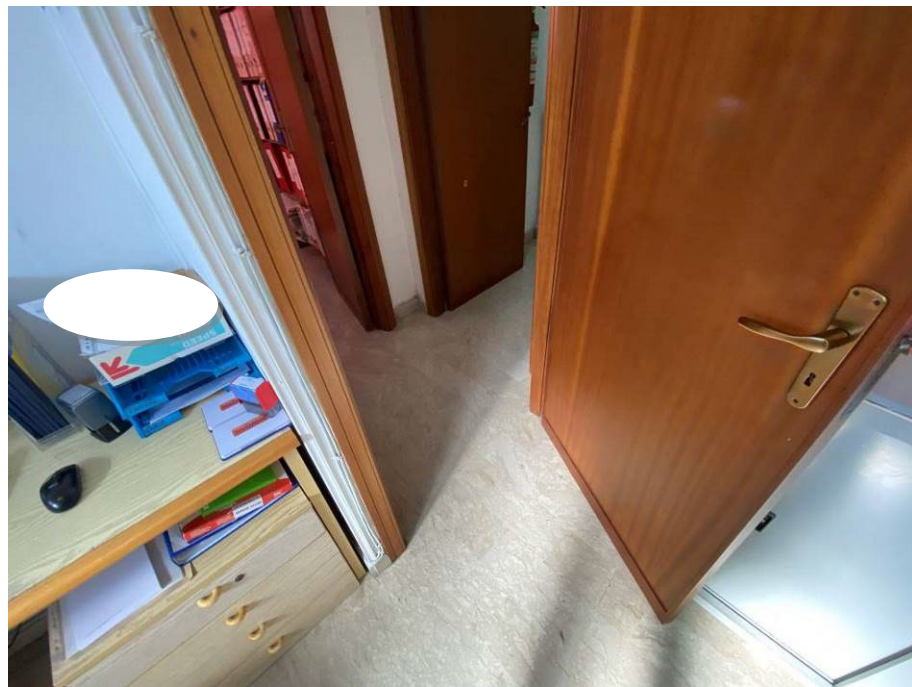


Foto 02.31





Foto 02.35

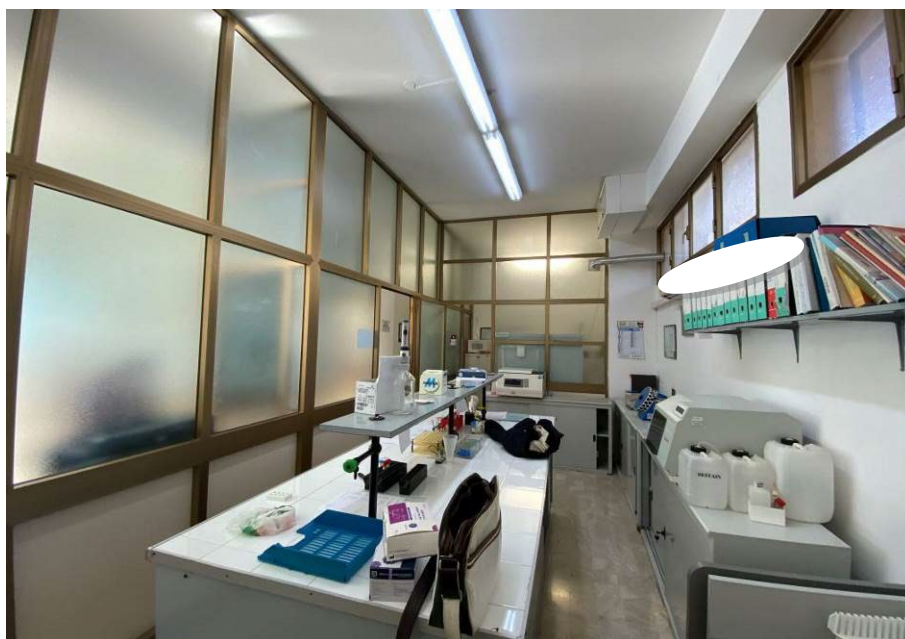


Foto 02.39



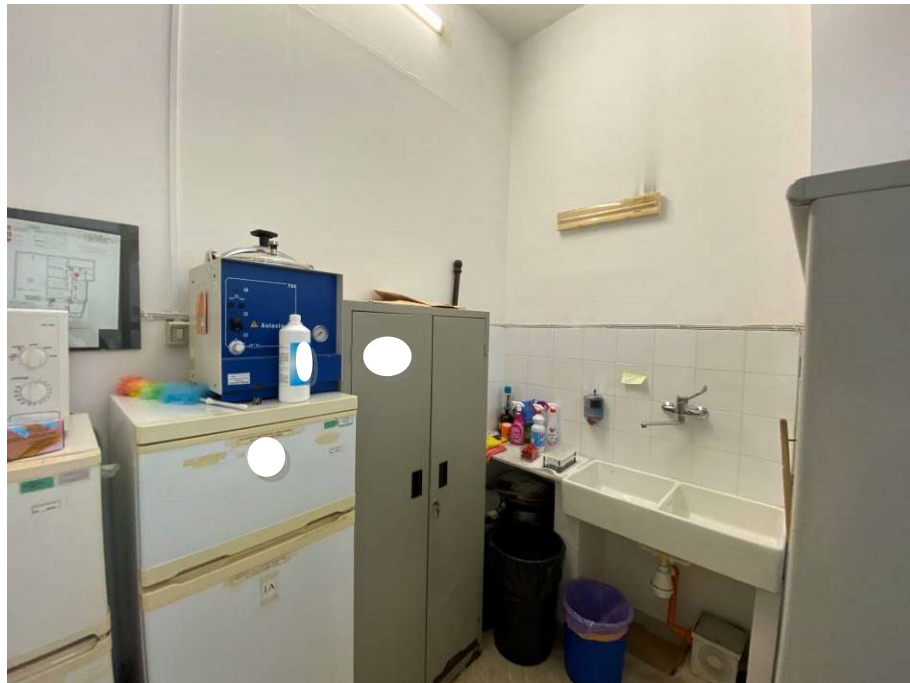


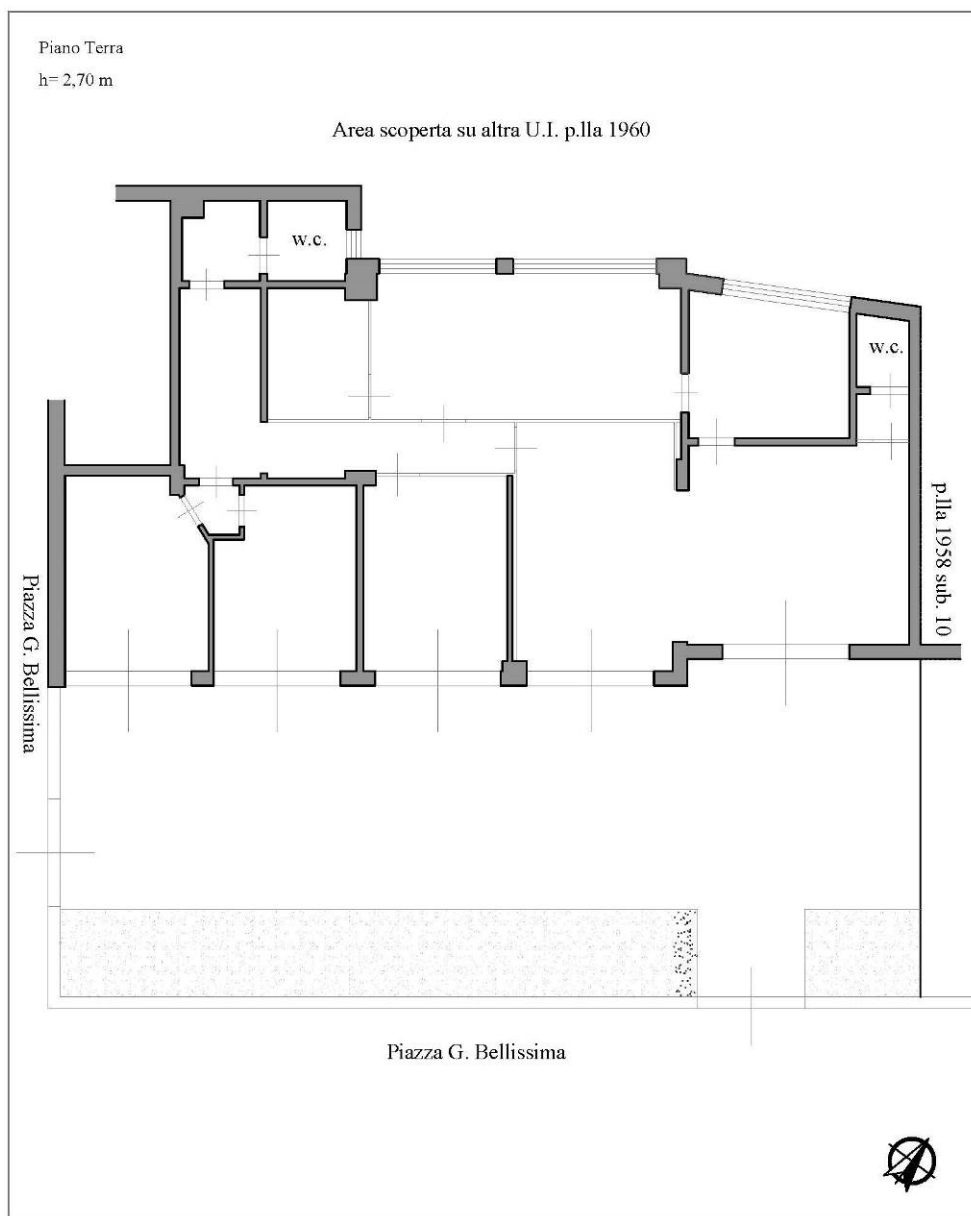
Foto 02.43



Foto 02.47



Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 01) di cui di seguito si riporta un estratto.



La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare sarà misurata nella sua consistenza attuale comprensiva delle superfici sanabili escludendo quelle che saranno successivamente individuate come non sanabili che pertanto saranno computate nella loro destinazione urbanisticamente assentita.

Si elencano i criteri per il calcolo delle superfici per le unità immobiliari ordinarie del gruppo T, nello specifico categoria T/1 - Negozi e locali assimilabili del DPR n. 138/98 allegato B e descritte nell'allegato C.

La superficie omogeneizzata¹ complessiva è calcolata come segue:

- $Src = A$ “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B
“Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di: ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con:

- $A = Sca$
- $B = 0,10 Spb + 0,50 Spd + 0,20 Sps$

¹ La determinazione della superficie è stata ottenuta secondo quanto prescritto dal DPR 138/98



Dove:

- Src = Superficie residenziale complessiva;
- Sca = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);
- Spb = Superficie balconi/terrazzi;
- Spd = superficie vani accessori diretti;
- Sps = superficie area scoperta;

Ottenendo quindi:

- $Src = 144,89 + 0,20 * 120,68 = 169,03 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 169 m².

Impianti

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso rete idrica condominiale con contatori a scarica.

L'immobile non è allacciato alla rete del gas cittadina.

L'immobile risulta allacciato alla rete elettrica pubblica. Gli impianti sono del tipo sottotraccia, con frutti di tipo economico.

L'impianto di climatizzazione invernale ed estivo avviene attraverso 3 climatizzatori del tipo a pompa di calore. È presente impianto citofonico.

Tramite visura all'archivio del Catasto Energetico Fabbricati si è rinvenuto attestato di prestazione energetica (APE) con causale "passaggio di proprietà", si ritiene risalente all'anno 2006. Essendo già trascorsi 10 anni esso è da ritenersi scaduto. Non si è rinvenuto nessun APE successivo.



VI - Risposta ai quesiti

QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene

Il bene pignorato costituente il lotto unico è catastalmente così individuato:

Negozio Identificato N.C.E.U. del comune di Palermo (PA) al foglio 19, particella 1958 subalterno 11 e particella 1960, sub. 10, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 126 m², Superficie catastale totale 170 m², Rendita Euro 2.707,06, PIAZZA GIOVANNI BELLISSIMA n. 25-29 Piano T.

Per l'unità immobiliare si allegano la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa catastali (V. all. n. 05).

La storia catastale del bene, di cui la data di acquisto è del 21.04.2006, registra le seguenti variazioni catastali:

Catasto fabbricati

N.C.E.U. Palermo foglio 19, particella 1958 subalterno 11 e particella 1960, sub. 10

- ✓ 09.11.2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/07/2006, prot. n. PA0219357
- ✓ 31.07.2006 1. Atto del 21/04/2006 Pubblico ufficiale [...Omissis...] Repertorio n. 5597 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13392.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal



01/05/200627/11/1992, 3. VARIAZIONE del 27/11/1992 in atti dal 10/04/1999 FRAZIONAM,VAR QUAL , (n. 41290/1992);

✓ 31.07.2006 VARIAZIONE del 31/07/2006 Pratica n. PA0219357 in atti dal 31/07/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15238.1/2006)

N.C.E.U. Palermo foglio 19, particella 1958 subalterno 2 e particella 1960, sub. 4

✓ 01.01.1992 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

✓ 31.01.1988, 1. Impianto meccanografico del 31.01.1988

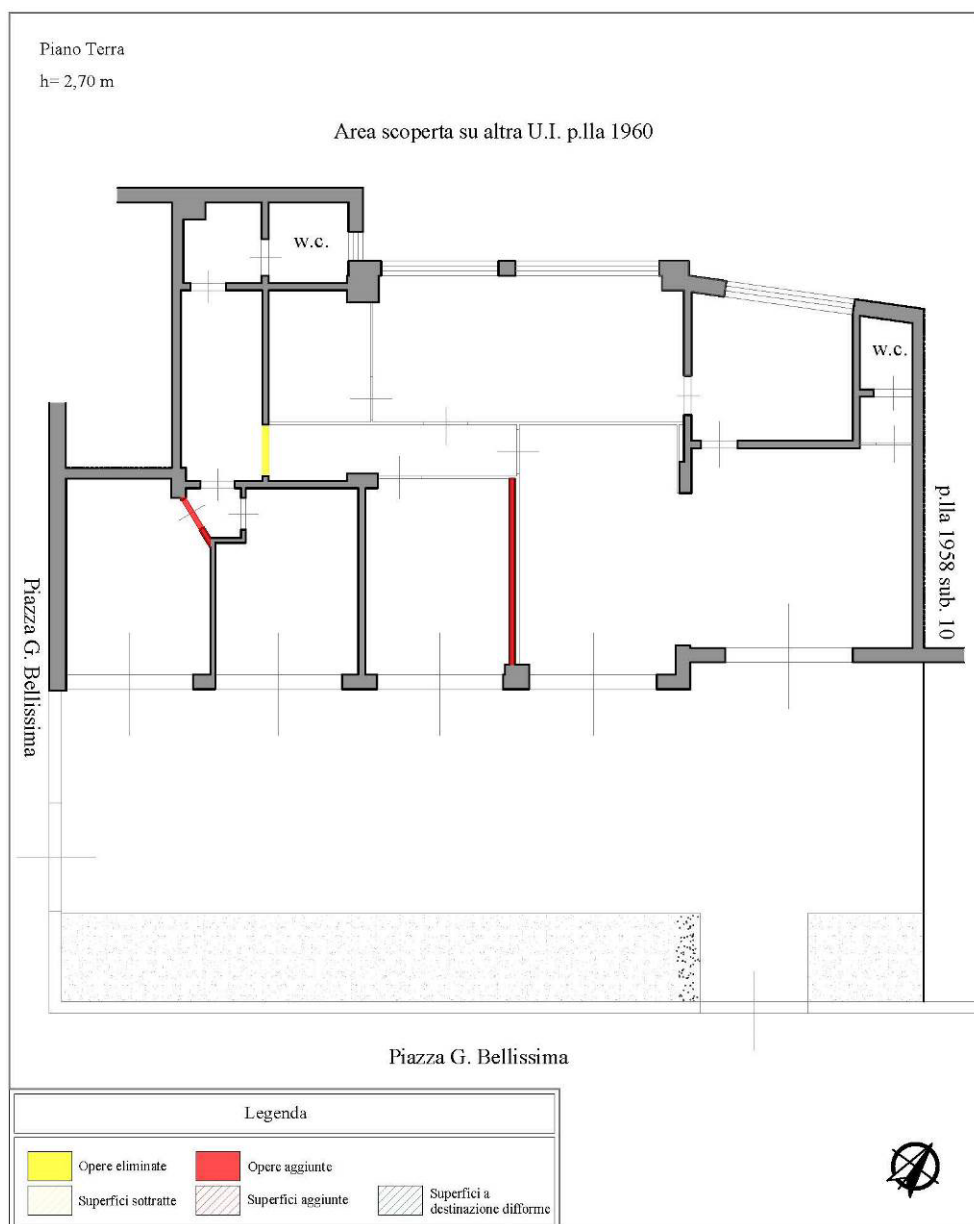
Con tali passaggi venivano assegnati ai beni **i dati catastali attuali che rispondono formalmente con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nel titolo con riferimento all'indicazione all'epoca del trasferimento.**

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.

Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata sono emerse difformità di tipo catastale riferite alla diversa distribuzione interna dell'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 01) all'interno della quale sono rappresentate le difformità catastali di cui di seguito si riporta un estratto.





Le difformità riscontrate si ritiene che abbiano rilevanza ai sensi della Legge 122/2010 con cui è stato convertito, con modificazioni, il DL 78/2010 variandone la rendita e la consistenza complessiva.

Per la regolarizzazione della difformità si dovrà presentare opportuno documento DoCFa di aggiornamento catastale. Il costo per la



definizione della procedura atta ad eliminare tali difformità, che sarà detratto dal valore di stima, è così stimato:

- Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa stimate in **1.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge, compresi gli oneri catastali.

Si precisa che il superiore importo è da intendersi dovuto per l'interno bene.

VII - Risposta ai quesiti

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

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al bene.

Lotto Unico: Negozio Identificato N.C.E.U. del comune di Palermo (PA) al foglio 19, particella 1958 subalterno 11 e particella 1960, sub. 10, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 126 m2, Superficie catastale totale 170 m2, Rendita Euro 2.707,06. Ubicata nel comune di Palermo in Piazza Giovanni Bellissima n. 25-29 Piano T. Confinante a NORD con area esterna contigua e strada di servizio al piano cantinato insistenti sulla particella 1960, a EST con altra U.I. insistente sulle particelle 1958 e 1960, a SUD con strada insistente sulla particella 1964, a OVEST con strada e area esterna insistente sulla particella 1960. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla distribuzione interna. Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 287 del



02.06.1982 e successiva concessione edilizia n. 443 del 19.11.1984 quindi autorizzazione di abitabilità/agibilità prot. n. 518 del 21.01.1985. Successivamente è stato presentato progetto di variante concessione n.195 del 01.08.1986 e istanza di variazione prot. n. 5518 del 09.10.1986 per *la distribuzione interna dei locali di piano terra e piano cantinato dell'edificio "A" e piano terra e piano cantinato dell'edificio "B*, quindi ne è stata autorizzata l'abitabilità/agibilità giusto autorizzazione n. 1281 del 11.05.1987 (V. all. 08).

Lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla variazione dei prospetti, fusione di U.I. e al cambio d'uso da generalmente agibile a negozio. Per la data delle ragioni del credito, la sanabilità degli abusi rientra delle opere sanabili ed il ripristino dei luoghi in conformità al titolo assentito si potrà prevedere la presentazione di una sanatoria ordinaria ex art. 36 D.P.R. 380.2001 (permesso di costruire in sanatoria). Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE D'ASTA 96.891,37 €



VIII - Risposta ai quesiti

***QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato***

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato costituente il lotto unico.

07.12.2021

Pignoramento:

*Bene identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo Foglio
19 p.lla 1958 subalterno 11 e particella 1960 subalterno 10*

- *Per la piena proprietà della quota di 1/1, giusto pignoramento
notificato in data 27.10.2021 e trascritto a Palermo il 07.12.2021 ai
nn. 57012/44536.*

21.04.2006

Acquisto all'odierno esecutato:

*1) Bene identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo Foglio
19 p.lla 1958 subalterno 2 e particella 1960 subalterno 4*

*2) Bene identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo Foglio
19 p.lla 1958 subalterno 9 e particella 1960 subalterno 7*



- proprietà per 1/1, giusto atto di compravendita [...Omissis...] del 21.04.2006 Rep. 5597 Racc. 1820 trascritto a Palermo il 28.04.2006 ai nn.26821/13392 da potere dei coniugi [...Omissis...] e [...Omissis...] (V. all. 04.01).

09.12.1988

Acquisto dai Dante Causa:

1) Bene identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo Foglio 19 p.lla 1958 subalterno 2 e particella 1960 subalterno 4

2) Bene identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo Foglio 19 p.lla 1958 subalterno 9 e particella 1960 subalterno 7

- proprietà per 1/2 giusto atto di compravendita notaio [...Omissis...] del 09.12.1988 Rep. 17100 Racc. 8303 trascritto a Palermo il 22.12.1988 ai nn. 54194/40774 da potere dei coniugi Strafalaci Francesco e Di Pietra Marianna (V. all. 04.02).
- proprietà per 1/2 restante era già in carico ai coniugi [...Omissis...]/[...Omissis...] giusto atto di compravendita notaio [...Omissis...] del 23.11.1987 registrato il 14.12.1987 al n. 1V-6440 e trascritto a Palermo il 21.12.1987 ai nn. 47971/16123.



IX - Risposta ai quesiti

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

Le verifiche condotte hanno portato alle seguenti conclusioni.

- *Aspetti sulla regolarità urbanistica*

Il bene è costituito da un negozio sito al piano terra un complesso condominiale che si sviluppa per l'area coperta sulla particella 1958 e area esterna sulla particella 1960 da cui si accede.

Sulla base della documentazione ricevuta via PEC dal SUAP con istanza prot. AREG05950032023 del 18.04.2023 il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 287 del 02.06.1982 e successiva concessione edilizia n. 443 del 19.11.1984 quindi autorizzazione di abitabilità/agibilità prot. n. 518 del 21.01.1985. Successivamente è stato presentato progetto di variante concessione n.195 del 01.08.1986 e istanza di variazione prot. n. 5518 del 09.10.1986 per *la distribuzione interna dei locali di piano terra e piano cantinato dell'edificio "A" e piano terra e piano cantinato dell'edificio "B*, quindi ne è stata autorizzata l'abitabilità/agibilità giusto autorizzazione n. 1281 del 11.05.1987 (V. all. 09) nel quale l'immobile è così descritto:

- ✓ *Piano terra dell'edificio denominato "B" un locale pilastrato con antistante villetta con accesso dai civici 25, 26, 27 e 28 di Piazza Bellissima;*



✓ *Un locale con antistante villetta al civico 29 di Piazza
Bellissima.*

In data 31.07.2006 veniva presentata variazione catastale pratica n. PA0219357 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15238.1/2006).

In data 20.03.2008 con prot. n. 202977 veniva presentata dagli esecutati la “Comunicazione opere interne (art. 26 L. 47/85 e art. 9 L.R. 37/85) riguardante la fusione dell’unità immobiliare particella 1958 subalterno 2 e 1960 subalterno 4 con l’unità immobiliare particella 1958 subalterno 9 e 1960 subalterno 7 previo abbattimento del tramezzo interno, una diversa distribuzione interna con la realizzazione di nuovi tramezzi, pavimentazione, tinteggiatura, realizzazione di due servizi igienico-sanitari” (V. all. 10).

Successivamente in data 11.10.2016 con prot. n. 1728440/P Il servizio SUAP del Comune di Palermo, rilasciava Diniego a seguito dell’istanza prodotta all’ufficio SUE con prot. n. 557714 del 10.07.2015, acquisita agli atti con prot. n.803609 del 20.10.2015, per l’accertamento di conformità urbanistica ex art. 13 L.47/85 relativamente ad opere di ristrutturazione edilizia già realizzate (V. all. 10). In considerazione di tale diniego è possibile confermare che la condizione legittima dell’immobile è quella riferita alla dichiarazione di abitabilità/agibilità n. 1281 del 11.05.1987.

Dall’esame della documentazione allegata al fascicolo edile è quindi possibile individuare le differenze rispetto allo stato attuale che possono essere ricondotte a quelle riscontrate dal confronto con i documenti tecnici



ricevuti dal SUAP (V. all. 07). In particolare le difformità possono essere ricondotte a:

- 1) Aggiunta di partizioni interne per la divisione di ambienti;
- 2) Eliminazione di parete interna e muretto esterno per unione di due U.I. indipendenti;
- 3) Allargamento della finestra del W.C;
- 4) Realizzazione di 2 W.C;
- 5) Variazione della destinazione da generalmente agibile a negozio.

Le opere abusive riscontrate sono riconducibili a diverse tipologie.

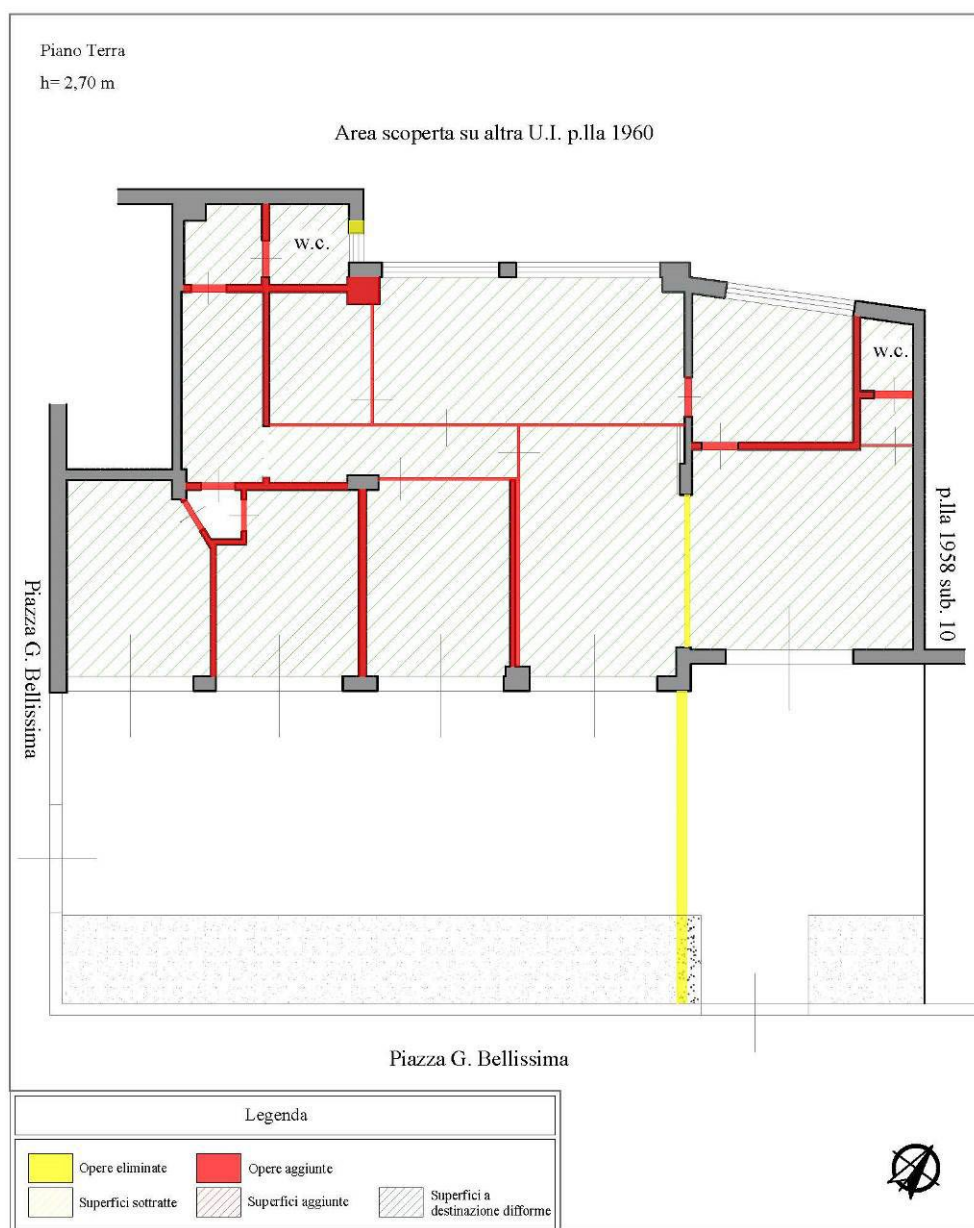
Nello specifico:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Fusione di U.I. non regolarizzata;
- 3) Cambio di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda la dimensione del vano finestra, considerato lo stato dei luoghi, le dimensioni, e la conformità di questa con le altre finestre in linea, è possibile ricondurre la difformità ad una errata rappresentazione del progetto autorizzato.

Quanto descritto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate (V. all. n. 1) all'interno della quale sono rappresentate le difformità urbanistiche di cui di seguito si riporta un estratto.





Le opere abusive riscontrate ed individuate al punto 1), 2), 3) e 4) rientrano tra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016.



Pertanto ai fini della regolarizzazione delle opere sanabili ed il ripristino dei luoghi in conformità al titolo assentito si potrà prevedere la presentazione di una sanatoria ordinaria ex art. 36 D.P.R. 380.2001 (permesso di costruire in sanatoria con cambio di destinazione d'uso) per il quale si stimano in via approssimativa i seguenti costi:

- Spese tecniche necessarie per l'attività di regolarizzazione stimate in via approssimativa pari a **6.000,00 €** compresi i costi per la presentazione dei relativi atti e documenti tecnici ed amministrativi;
- Spese per le certificazioni necessarie pari a **2.000,00 €**;
- Oblazioni di cui al II° comma dell'art 14 della Legge 16/16 e come indicato nella D.c.c. n. 21 del 27.01.2016 del Comune di Palermo comprensivi di oneri di urbanizzazione per la Z.T.O. A-B pari a 42,39 €/m², calcolati in misura doppia trattandosi di opere abusive, per un costo complessivo stimato pari a 14.400,00 € e al contributo sul costo di costruzione (10% sui lavori di trasformazione), anch'essi da pagarsi in misura doppia trattandosi di opere abusive per un costo complessivo stimato pari a 4.000,00 €, per un totale approssimativamente stimato pari a **18.400,00 €**.
- Costi amministrativi stimati in complessivi **1.100,00 €**.
- Spese tecniche per l'ottenimento del certificato di agibilità comprensivo di diritti di segreteria, stimati in via approssimativa pari a **6.500,00 €**

I costi complessivamente stimati in via approssimativa per la regolarizzazione dell'immobile ammontano pertanto a **34.000,00 €** oltre IVA e oneri di legge.



Per quanto in riferimento alle ragioni del credito, queste sono successive ai condoni del 1985, 1994 e 2003 pertanto non è possibile presentare nuove istanze ai sensi dell'art. 40 c.6 L47/85 e ss.mm.ii..

X - Risposta ai quesiti

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile in oggetto risulta nella disponibilità dalla parte debitrice eseguita.

XI - Risposta ai quesiti

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

L'immobile risulta libero da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie sono complessivamente stimati costi pari a **34.000,00 €**.

Le difformità catastali prevedono un costo di regolarizzazione, come sopra calcolato, pari a **1.500,00 €**.



Per la regolarizzazione delle difformità sia urbanistiche che catastali pertanto, il totale complessivo stimato è pari a **32.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista condominiale l'immobile in oggetto si sviluppa al piano terra di un edificio condominiale. Non è stato rinvenuto amministratore di condominio.

XII - Risposta ai quesiti

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

L'immobile non risulta edificato su suolo demaniale.

XIII - Risposta ai quesiti

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

L'immobile risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato ad eccezione di quelli richiamati nella presente.



XIV - Risposta ai quesiti

QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile è inserito in un contesto condominiale di cui non si è rilevato alcun amministratore per cui non vi è rendicontazione delle spese. Non vi sono pertanto spese di gestione da documentare.

XV - Risposta ai quesiti

QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la



discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino “ufficiale” che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al II semestre del 2022.

I valori individuati saranno applicati all’immobile in oggetto attraverso l’utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all’ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri “pesati” al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove :

- ✓ **VI** è pari al valore del bene;
- ✓ **Vm** è il valore medio €/m² applicato;
- ✓ **Cf** sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ **Sup** è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell’immobile - coeff. 0,85/1,15;
 - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell’immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell’immobile - coeff. 0,7/1,05;
 - Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell’immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;



- Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).
- 6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,90/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.
- 7.) Piano - coeff. 0,70/1,20;
- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.
- 8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,9/1,1;
- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.
- 9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;
- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.
- 10.) Stato di possesso - coeff. 0,09/1,00;



- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

La zona O.M.I. ove è ubicato l'immobile è la seguente:

- ✓ Comune di Palermo, Zona E14 “*Suburbana/PALLAVICINO-S.FILIPPO NERI-F.DO PATTI-TRAPANI PESCIA*”

Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona E14 riferiti a **negozi** utilizzati per la definizione del parametro di stima:

<i>Periodo</i>	<i>Zona O.M.I.</i>	<i>U.M.</i>	<i>Valore minimo</i>	<i>Valore Massimo</i>	<i>Valore medio</i>
II° 2022	E14	m ²	850,00 €/m ²	1100,00 €/m ²	975,00 €/m ²

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base:

	<i>II° 2022</i>	<i>Motivazione</i>
Valore base €/m²	<i>925,00</i>	
Coeff. 1	<i>1,00</i>	<i>L'immobile presenta rifiniture di media qualità</i>
Coeff. 2	<i>0,95</i>	<i>discreto stato di conservazione</i>
Coeff. 3	<i>1,00</i>	<i>Immobile di medie dimensioni</i>



Coeff. 4	1,00	<i>Distribuzione funzionale con la tipologia</i>
Coeff. 5	0.95	<i>Contesto semiperiferico, appetibilità commerciale media</i>
Coeff. 6	1,05	<i>L'immobile è luminoso e accessibile</i>
Coeff. 7	1,05	<i>Il piano terra coerente con la destinazione</i>
Coeff. 8	1,00	<i>Dotazioni condominiali ordinarie</i>
Coeff. 9	0,95	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
Coeff. 10	1,00	<i>L'immobile è occupato dall'esecutato</i>
Valore €/m²	921,62	

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore *V1* del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m² come sopra determinato pari a *Vm*Cf* e la superficie commerciale calcolata *Sup*:

$$\checkmark V1 = 921,62 \text{ €/m}^2 \times 169 \text{ m}^2 = 155.754,55 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi **35.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge.

Il valore a base d'asta è pertanto determinato dalla differenza tra il valore di stima ed i costi di regolarizzazione, a questo il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 15%.

$$\checkmark (155.754,55 \text{ €} - 35.500,00 \text{ €}) * 0,85 = \underline{\underline{96.891,37 \text{ €}}}$$



XVI - Risposta ai quesiti

***QUESITO 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota***

Il pignoramento ha per oggetto la piena proprietà dell'immobile.
Non è pertanto necessario valutare il valore della metà indivisa.

Palermo, li 14.10.2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone



Elenco elaborati prodotti

Relazione generale

Relazione generale;

Elaborato - Planimetrie

01. Elaborati grafici.

Elaborato - Rilievo Fotografico

02. Elaborato fotografico.

Elaborato - Allegati alla relazione generale

03. Provvedimento di nomina;

04. Titoli di provenienza:

01. Atto di compravendita del 21.04.2006

02. Atto di compravendita del 09.12.1988

05. Visure storiche, planimetria ed estratto di mappa catastale;

06. Ricerca Banca dati quotazioni immobiliari;

07. Progetto ricevuto dal SUAP con istanza prot. AREG05950032023
del 18.04.2023;

08. Dichiarazione di agibilità/abitabilità prot. n. 1281 del 11.05.1987;

09. Comunicazione opere interne prot. n. 202977 del 20.03.2008;

10. Diniego per l'accertamento di conformità urbanistica prot n.
1728440/P del 11.10.2016;

