

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE
G. Es. Dott. Gianfranco Pignataro

Procedura esecutiva n. 413/2021 R.G. Es.

LOTTO UNICO

Palermo, 03 luglio 2024

IL CTU
Arch. Gabriella Ammirata

Arch. Gabriella Ammirata Via G. Sciuti, 6
Cell. 329 4968981 - 90144 Palermo
pec gabriella.ammirata@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione Dott. Gianfranco Pignataro

Procedimento n. 413/2021 del R.G. Es. promosso da [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] "A".

Premessa

Con ordinanza del giorno 11 ottobre 2022 il Giudice dell'Esecuzione nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 17 ottobre 2022, la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al "*Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.*". Il termine di deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

La sottoscritta CTU, ricevuto l'acconto dal creditore procedente, ha proceduto a verificare la completezza della documentazione depositata e, in data 05 marzo 2023, ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario nominato, Avv. Claudia Maria Li Vecchi, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione.

È stata verificata:

- ***Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.***



Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La **certificazione notarile** redatta il 16 dicembre 2021 dal Dott. [REDACTED]
[REDACTED] CE), risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 15 dicembre 2021;

- *Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.*: non risultano creditori iscritti;
- *Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.*

In base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari.

Sulla base dei riscontri effettuati e come indicato nel modulo di controllo, la documentazione, **risulta completa**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento, svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali (acquisite la visura catastale, storica ed attuale, l'estratto di mappa, la planimetria catastale), la sottoscritta, con avvisi inviati dal Custode giudiziario tramite lettera raccomandata con a.r. alla debitrice e a mezzo p.e.c. al legale del creditore procedente, avviava il giorno **30 marzo 2023**, alle ore 16.30 le operazioni peritali recandosi in Palermo via Belmonte Chiavelli n. 187/D, piano secondo, per procedere all'esame dell'immobile staggito.

Sui luoghi era presente la debitrice e veniva accertato che l'immobile era occupato dai genitori della stessa, con titolo non opponibile alla procedura.

In quella sede si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e sono stati presi appunti su fogli separati.



Con nota del 03 aprile 2023 il Giudice dell'Esecuzione onerava il custode di trasmettere ai creditori l'importo dell'indennità stabilita dall'esperto.

Il giorno **20 aprile 2023** la sottoscritta trasmetteva al custode la relazione riguardante la determinazione dell'indennità di occupazione.

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

DIRITTI REALI PIGNORATI

Piena proprietà

L'immobile risulta appartenere per l'intera proprietà alla debitrice.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza dell'atto di compravendita del 06/06/2006, rep. n. 79664/7184, in [REDACTED] (Allegato 4).

Individuazione del bene oggetto di pignoramento

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

“Appartamento sito in Palermo alla via Belmonte Chiavelli n. 187/D, ubicato al piano secondo, porta di fronte salendo la scala, composto da tre vani, cucina, wc, ripostiglio e corridoio di disimpegno”.

Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 84, particella 630, sub 5, zona cens. 2, cat. A/2, classe 6, vani 5,5, R. C. 355,06.

Si conferma l'esatta corrispondenza tra i dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento e i dati riportati nelle registrazioni catastali.

L'immobile in esame, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 84 particella 630, risulta correlato alla stessa particella 630 del Catasto Terreni.



Individuazione nelle **foto satellitari** (fonte: Google earth) e nella **mappa catastale** del fabbricato in cui è inserito l'immobile in esame.

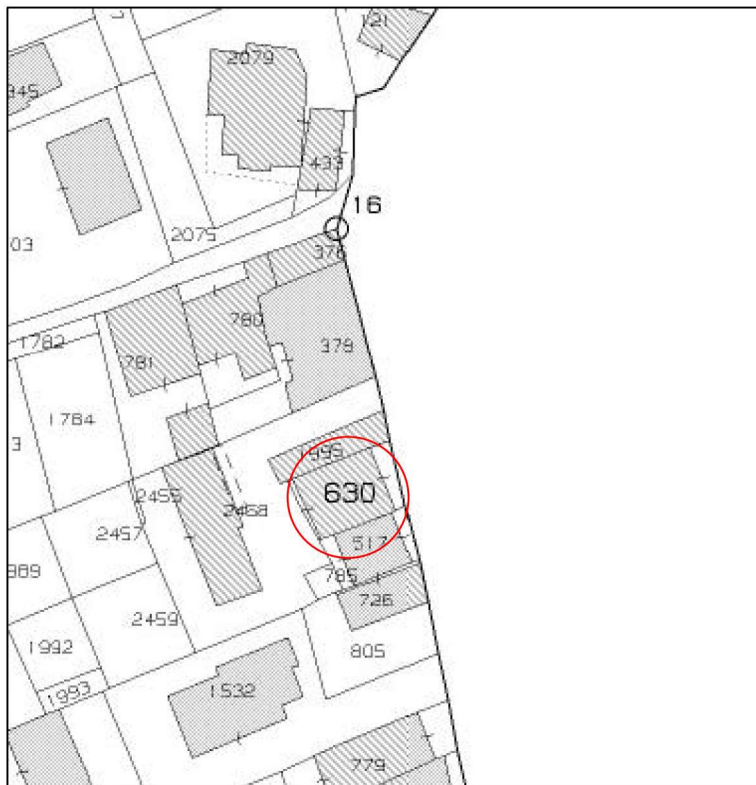


Immagine satellitare dei luoghi - All. 1



Individuazione zona e fabbricato – All.1





Individuazione su stralcio mappa catastale del terreno su cui sorge il fabbricato in cui è inserito l'immobile in esame - All. 2

Formazione del lotto

Dopo avere provveduto all'esatta all'identificazione del bene, la sottoscritta procede, ai fini della vendita, alla formazione di **un lotto unico**, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, via Belmonte Chiavelli n. 187/D, piano secondo, corrispondente all'unico bene pignorato nella presente procedura esecutiva.

Confini:

- Nord - immobile particella 1995 del foglio 84;
- Sud - immobile particella 517 del foglio 84;



- Est - via Belmonte Chiavelli;
- Ovest - area scoperta particella 2468 del foglio 84.

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Contesto e caratteristiche della zona

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile staggito sorge in una zona periferica della Città denominata "Chiavelli", prossima alla borgata di "Santa Maria di Gesù", caratterizzata da modesti edifici residenziali di qualche piano fuori terra, in genere mono e/o bifamiliari, di linee architettoniche semplici e di discreto livello qualitativo, limitatamente ai materiali impiegati per le rifiniture.

Nella zona sono presenti anche edifici multipiano in larga parte con struttura apparentemente in c.c.a. e con copertura piana, nonché villette di recente costruzione con copertura in genere a falde inclinate.

Il quartiere, denominato Villagrazia - Falsomiele, è prossimo allo svincolo autostradale e dispone di esercizi commerciali e servizi.

Descrizione del fabbricato

L'unità abitativa è ubicata al piano secondo di un edificio costruito nei primi anni '80 del Novecento, a tre elevazioni f.t., sito in Palermo, con accesso da via Belmonte Chiavelli n. 187/D.

L'edificio ha struttura in c.a., solai in latero-cemento e rompenti in conci di arenaria.

È costruito per due lati, solo in corrispondenza del piano terra, in aderenza ad altri fabbricati.



Comprende complessivamente 3 appartamenti, uno per piano, adibiti a residenza; gli appartamenti sono serviti da una scala in c.c.a., senza ascensore.

La copertura è piana, a terrazza.

Finiture del fabbricato

Prospetti trattati con intonaco tinteggiato, infissi in legno verniciato, protetti da persiane dello stesso materiale, balconi dotati di parapetto con ringhiera metallica verniciata, di semplice disegno geometrico (foto 1, 2).

Si accede all'edificio da un portoncino in legno a due ante e sopraluce fisso in vetro, le rampe della scala sono rivestite da lastre di marmo e inserite in apposito vano, le pareti del vano scala sono trattate con idropittura.

Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali, lo stato di manutenzione e conservazione degli intonaci esterni è **discreto**.

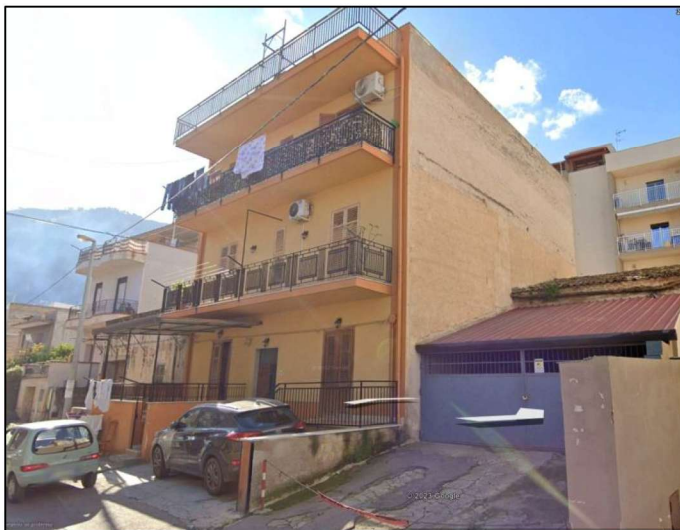


Foto 1 - Prospetto del fabbricato (immagine da Google)



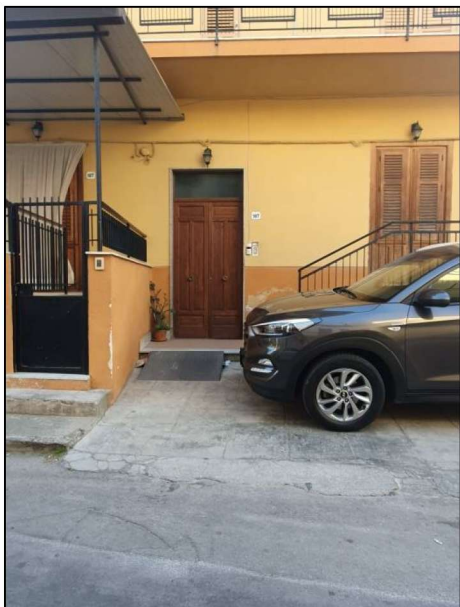


Foto 2 - ingresso civ. 187/D



Foto 3 - porta di ingresso

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo, di fronte salendo la scala.

Trattasi di un'unità abitativa monofamiliare, indipendente, che occupa in pianta una superficie di forma pressoché rettangolare, che determina due esposizioni, una sulla via Belmonte Chiavelli e l'altra su area condominiale di pertinenza dell'immobile con accesso dai civici 187/A e 187/B di via Belmonte Chiavelli.

L'unità immobiliare, con riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi (Allegato 3), è composta da: ingresso, corridoio di disimpegno, due camere da letto, w.c. bagno, wc doccia, due ripostigli, salone, soggiorno-cucina, una piccola cucina, un balcone su via Belmonte Chiavelli.

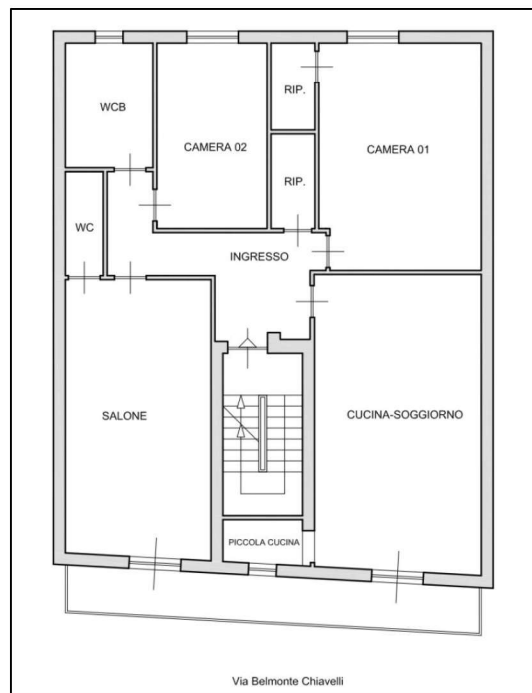
L'appartamento, rispetto alla distribuzione riportata nella planimetria catastale, è stato oggetto di modifiche che hanno comportato una diversa conformazione planimetrica.



L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati ad eccezione del w.c. doccia e dei ripostigli. Le condizioni generali sono discrete.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa m² 147,00.

L'altezza media dei soffitti dal pavimento è di circa m 3,00.



Planimetria stato di fatto - All.3

Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazioni con piastrelle in gres porcellanato; il w.c. bagno presenta rivestimenti in marmo sui gradini.
- **Rivestimenti interni:** il w.c. bagno ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per l'intera altezza e il w.c. doccia ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa m 2,20; il piccolo vano cucina è rivestito con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di circa m 1,60.



Le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura. (foto dalla n. 3 alla n. 19). I soffitti sono decorati, alcuni sono controsoffittati.

- **Servizi igienici:** provvisti di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso e vasca/doccia) di qualità commerciale, dotati di rubinetteria moderna.
- **Infissi interni:** in legno tamburato.
- **Infissi esterni:** in legno, protetti da persiane dello stesso materiale.

Impianti

L'unità immobiliare dispone di:

- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, frutti di qualità commerciale.
- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.
- **Impianto gas per cucina:** alimentato da bombole portatili di GPL.
- **Impianto di riscaldamento:** l'immobile dispone di pompe di calore per la climatizzazione estiva ed invernale.

Lo scarico dei reflui avviene presumibilmente attraverso la rete fognaria urbana.

Non sono state prodotte le certificazioni di conformità degli impianti.

Pertinenze

Pertinenza esclusiva dell'immobile è il balcone in corrispondenza di via Belmonte Chiavelli.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alle unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato le scale, le tubazioni di scarico e di quanto per legge è considerato di uso e godimento comune fra i condomini di uno stesso edificio.



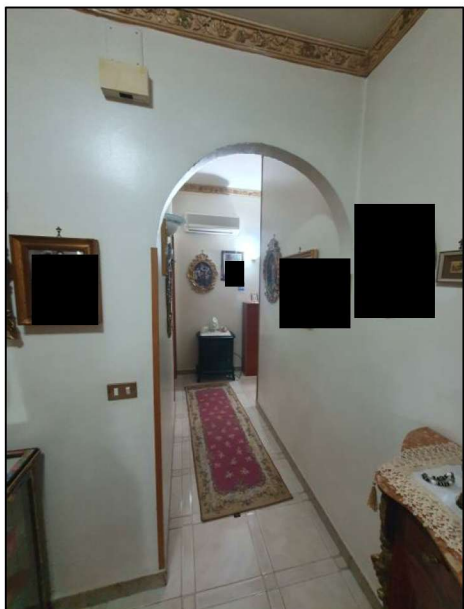


Foto 7 - corridoio di disimpegno

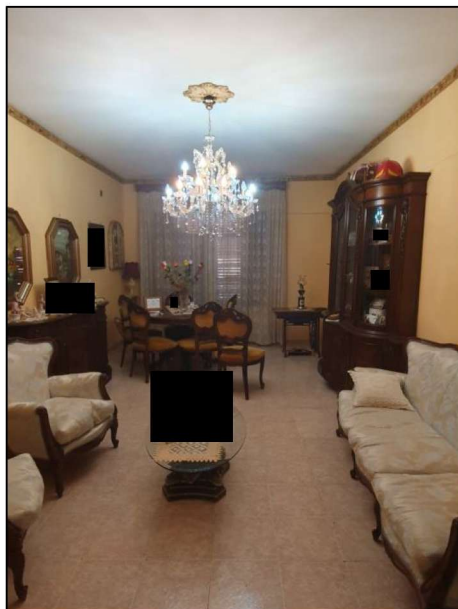


Foto 8 - salone

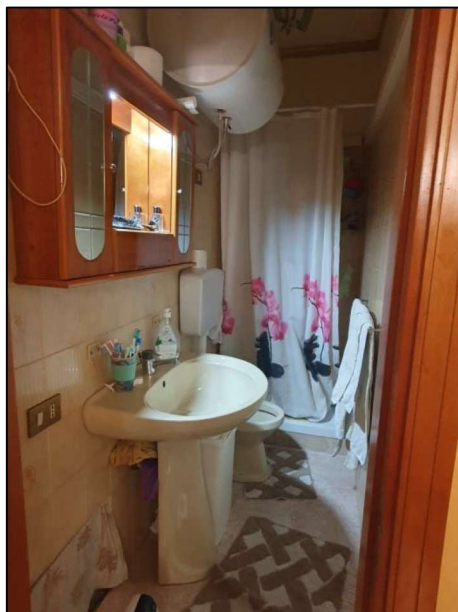


Foto 9 - wc doccia

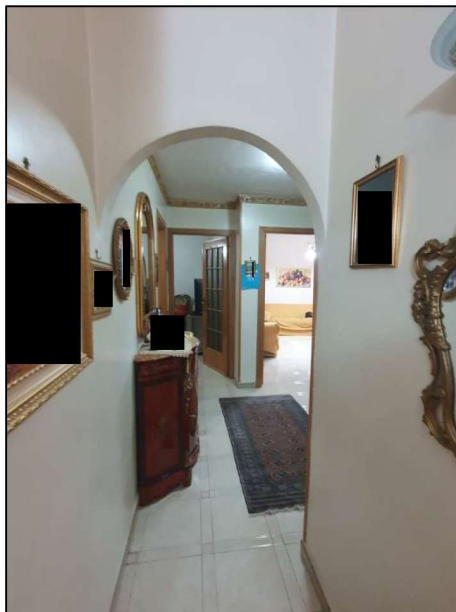


Foto 10 - disimpegno con vista ingresso



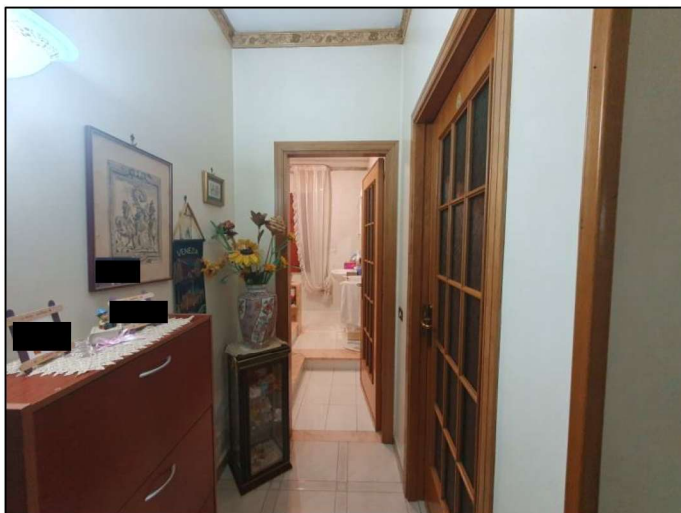


Foto 11 - disimpegno con vista w.c. bagno

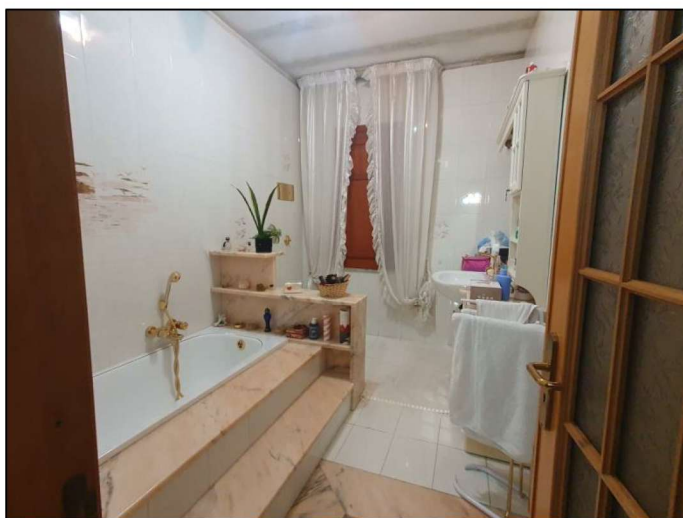


Foto 12 - w.c. bagno





Foto 13 - ripostiglio 01



Foto 14 - ripostiglio 02



Foto 15 - disimpegno vista ingresso

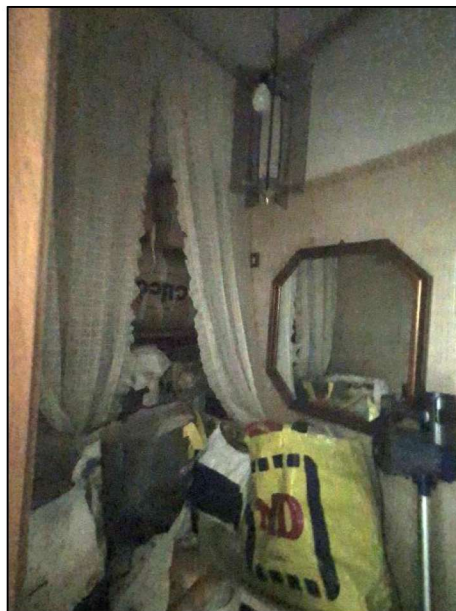


Foto 16 - camera 02





Foto 17 - camera 01

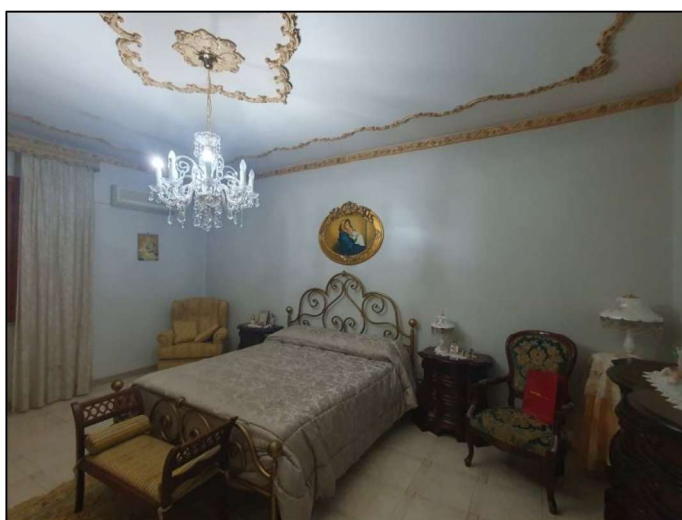


Foto 18 - camera 01





Foto 19– cucina-soggiorno

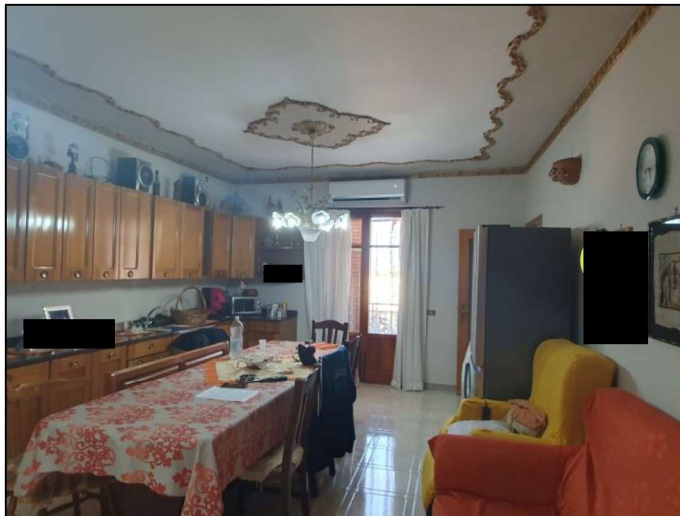


Foto 20– cucina-soggiorno





Foto 21- cucina-soggiorno



Foto 22– piccola cucina



Foto 23– piccola cucina

CALCOLO DELLE SUPERFICI

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta, come risulta dal confronto tra il rilievo metrico e la planimetria catastale di impianto, difformità distributive (Allegato 3).



La superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98 e di seguito riportati, risulta la seguente:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Appartamento	m ² 142,80	1,00	m ² 142,80	3,00	secondo
Balcone su via Belmonte Chiavelli	m ² 12,65	0,30	m ² 3,80	-	secondo

Superficie commerciale totale m² 146,60 in c.t. m² 147,00

Tale consistenza sarà utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

La Superficie netta è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei divisori interni e dei muri perimetrali, risulta:

Ambienti	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile
Ingresso e dis.	m ² 11,85	Nord-Ovest	m 3,00
W.c. doccia	m ² 2,50	Sud	m 3,00
Ripostiglio 01	m ² 2,45	Ovest	m 3,00
Salone	m ² 25,70	Sud	m 3,00
Camera L1	m ² 23,30	Nord	m 3,00
W.c.bagno	m ² 7,00	Sud-Ovest	m 3,00
Cucina-soggiorno	m ² 31,50	Nord	m 3,00
Camera L2	m ² 13,10	Ovest	m 3,00
Ripostiglio 02	m ² 2,65	Sud	m 3,00

Superficie netta totale mq 120,05



Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è **buono**, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.

Attestato di prestazione energetica

Dalla visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile sul sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it, l'unità abitativa non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetico.

QUESITO n.3: Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, allo stato attuale, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come segue:

Immobile piano terra, primo e secondo

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
84	630	5	2	A/2	6	5,5 vani	Totale: 143 m ² totale escluse aree scoperte: 139 m ²	€ 355,06

Indirizzo: via Belmonte Chiavelli n. 187/D, piano 2°.

Intestato dal 06.06.2006:

“A”, intera proprietà.

Storia catastale

Dagli atti dell'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, come detto in precedenza, risulta che l'originaria particella del Catasto Terreni corrisponde alla stessa particelle del Catasto Fabbricati.



Rispondenza formale

I dati di identificazione (con riferimento a foglio, particella e subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Non risultano variazioni successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

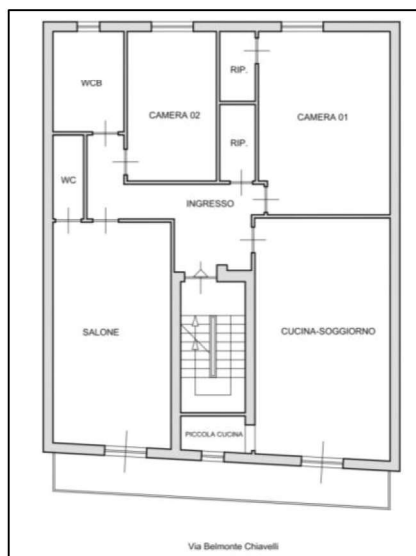
Dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 6 – planimetria dello stato di fatto con indicate le difformità) e la planimetria catastale presentata il 16/05/1986 (Allegato 5) risulta evidente che il bene è stato oggetto di modifiche che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni, consiste in:

- ampliamento del wc bagno mediante lo spostamento del tramezzo del vano adiacente e la modifica del tramezzo del corridoio di disimpegno;
- realizzazione di un nuovo wc doccia;
- trasformazione del vano destinato a cucina in salone;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi per la realizzazione della cucina-soggiorno;
- chiusura e nuova realizzazione di vani porta;
- demolizioni e ricostruzione di tramezzi per la realizzazione di due ripostigli nella zona in corrispondenza del prospetto posteriore;
- modifica del corridoio di disimpegno.

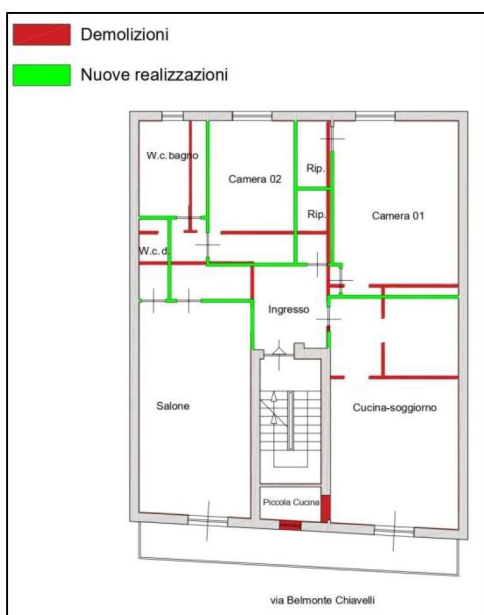
In base della normativa vigente (art. 7 L.R. 2/2022 che modifica l'art. 22 della L.R. 23/2021), considerato che l'unità immobiliare è oggetto di istanza di condono ai sensi



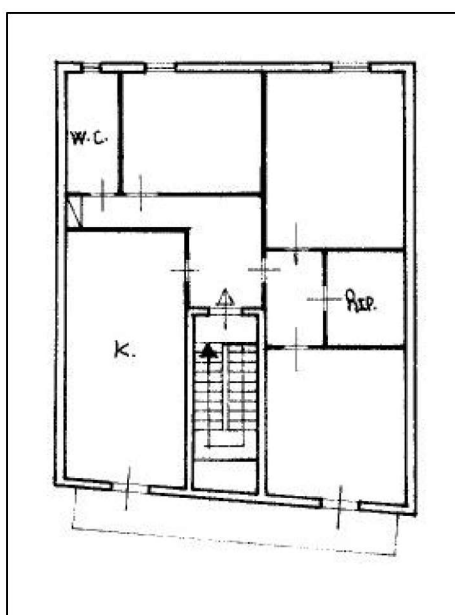
della Legge 47/85 e che le modifiche osservate in sede di sopralluogo sono intervenute ad istanza non ancora definita, non è possibile procedere alla loro regolarizzazione. Sarà necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi secondo la configurazione rappresentata nella planimetria catastale del 16/05/1986.



Planimetria stato di fatto p. 2° - All. 3



Planimetria dello stato di fatto con indicazione delle difformità - All.6



Planimetria catastale p. 2° - All. 5

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **una unità immobiliare, sita nel Comune di Palermo**, via Belmonte Chiavelli n. 187/D, piano secondo, censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 84, p.lla 630, sub 5 categoria A/2**; composta da: ingresso, corridoio di disimpegno, due camere da letto, w.c. bagno, wc doccia, due ripostigli, salone, soggiorno-cucina, una piccola cucina, un balcone su via Belmonte Chiavelli.

Confina a nord con immobile particella 1995 del foglio 84; a Sud con immobile particella 517 del foglio 84; a Est con via Belmonte Chiavelli; a Ovest con area scoperta, particella 2468 del foglio 84.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a foglio, particella e subalterno) ma non è conforme alla planimetria catastale in ordine ad alcune modifiche relative alla distribuzione interna e alla realizzazione della veranda. L'immobile è stato realizzato in assenza di licenza edilizia, per l'abuso commesso sono state presentate, in data 08/05/1986, istanze di Condonò edilizio ai sensi della L. 47/85, prot n. 3060/bis e prot. 3062/bis. Poiché l'immobile è oggetto di istanza di condono non definita, le suddette modifiche non sono regolarizzabili e bisogna, pertanto, procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

È possibile ottenere il titolo abilitativo in sanatoria definendo la pratica di condono tramite presentazione di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della Legge 16/2016, allegando la documentazione necessaria.

PREZZO BASE: € 123.514,00 (Euro centoventitremilacinquecentoquattordici/00).



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

Come si evince dalla certificazione notarile redatta dal Dott. [REDACTED], Notaio in Santa Maria Capua Vetere, l'immobile è pervenuto alla Sig.ra "A" in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Palermo del 06/06/2006, rep. n. [REDACTED] da potere di "B" e "C" (Allegato 4).

A "B" e "C" il bene era pervenuto in forza di atto di compravendita del 5 ottobre 1987 da potere di "D", "E", "F", "G" ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

QUESITO n.6: Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dall'esame dell'atto di compravendita del [REDACTED] in Notaio [REDACTED] Allegato 4) risulta che l'immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia, e per lo stesso sono state presentate al Comune di Palermo, in data 08/05/1986, istanze di concessione in sanatoria, prot. 3060/bis e prot. 3062/bis a nome delle signore "D" e "F". Allo stato attuale l'iter per il rilascio della Concessione in Sanatoria non risulta definito.

Per definire la pratica di condono occorre presentare al Comune di Palermo, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, modificato dalla L.R. 2/2022, una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato che attesti l'esistenza di tutti i requisiti di legge per l'ottenimento della sanatoria.



Sulla base di quanto stabilito dall'art. 7 della L. R. 2/2022 che riporta modifiche all'art. 28 della L. R. 16/2016 e successive modificazioni, *"trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della perizia che asseveri la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, si applica quanto previsto dall'art. 20 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. La presente disposizione non si applica agli abusi su immobili vincolati"*.

Pertanto, in assenza di un provvedimento di diniego o assenso da parte degli uffici comunali, la perizia giurata acquista efficacia di titolo abilitativo sostituendo la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune.

Per l'immobile è stato effettuato il versamento dell'oblazione autodeterminata sulla base della superficie da sanare, della tipologia di abuso 3 e dell'anno di realizzazione dello stesso (1983). Tuttavia, dagli accertamenti effettuati, risulta che l'abuso commesso rientra nella tipologia 1 (*Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*) e non tipologia 3 e pertanto l'importo dell'oblazione deve essere integrato, calcolando gli interessi e la mora, per un totale di € 6.434,38.

Si dovrà inoltre procedere al versamento degli **oneri concessori**.

L'importo degli **oneri di urbanizzazione** da versare è pari a € 2.760,78 mentre l'importo del costo di costruzione è pari a € 1.518,41.

L'importo complessivo (oblazione + oneri concessori) sarà pari a € 10.713,57, salvo ulteriori verifiche da parte dell'Ufficio comunale.



A seguito della presentazione della perizia giurata, dovrà essere presentata anche la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) corredata dall'attestazione del direttore dei lavori o di un tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 del D.lgs. 222/2016.

Per la presentazione della SCA dovrà essere corrisposta al Comune di Palermo la somma di **€ 150,00** a titolo di diritti fissi di istruttoria.

Riguardo le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, come anticipato in risposta al quesito 3, occorrerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, che si stima pari a **€ 20.500,00**, escluso IVA e/o ulteriori richieste dell'impresa, nonché il compenso del professionista incaricato per la redazione della perizia giurata, per la presentazione della SCA e per la Direzione Lavori di ripristino, che si stima pari a circa € 5.000,00.

Riepilogo spese per la regolarizzazione edilizia e urbanistica

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese risulta:

➤ Diritti di segreteria o istruttoria	
(Perizia Giurata art. 28 L.16/2016)	€ 170,00
➤ Integrazione Oblazione L. 47/85	€ 6.434,38
➤ Oneri di urbanizzazione	€ 2.760,78
➤ Costo di Costruzione	€ 1.518,41
➤ Spese per i lavori edili di ripristino	€ 20.500,00
➤ SCA diritti fissi istruttoria Comune	€ 150,00
➤ Competenze tecniche (perizia Giurata, SCA e D.L)	€ <u>5.000,00</u>
Per un importo complessivo di	€ 36.533,57



Salvo congruagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e/o diversa richiesta da parte del professionista incaricato.

Planimetria catastale

Non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale tramite presentazione del documento DOCFA in quanto l'attuale planimetria risulterebbe conforme allo stato dei luoghi a seguito di eliminazione delle modifiche effettuate e ripristino della configurazione originaria.

Vincoli territoriali

Da quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06 maggio 2024 dall'**Area Urbanistica e della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico** del Comune di Palermo (Allegato 8) risulta che il fabbricato, in cui sono compresi gli immobili staggiti, ricade in “zona territoriale omogenea B2”, che comprende *“le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato”*.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali, risulta che l'immobile, secondo la carta della pericolosità per fenomeni di esondazione della previsione di Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico fiume Oreto - Area Territoriale compresa tra il fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana, ricade in maggior parte all'interno di un'area di Pericolosità per fenomeni di Esondazione con “livello di pericolosità elevata – P3” ; e, secondo la carta del rischio per fenomeni di esondazione, del Progetto di Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico fiume Oreto - Area Territoriale compresa tra il fiume Oreto e Punta



Raisi, approvato con DSG n. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione siciliana, ricade in maggior parte all'interno di un'area di Rischio per fenomeni di Esondazione con "livello di rischio molto elevato – R4".

Inoltre, risulta che in prossimità della particella 630 si snoda la Regia Trazzerale R.T. n. 265, di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.

Al fine di accertare l'esistenza di demanialità e gli eventuali costi di affrancazione, la scrivente ha inoltrato all'Ufficio Demanio Trazzerale e Usi Civici della Regione Siciliana, apposita istanza assunta al protocollo n. 43320 del 07/05/2024.

Con lettera prot. n. 48128 del 21/05/2024, l'Ufficio ha risposto che "la particella 630 del foglio di mappa 84 del territorio del Comune di Palermo risulta interessata dalla larghezza legale delle Regia Trazzerale n. 265 denominata "Bolognetta - Belmonte - Palermo" (Allegato 9).

Per quanto riguarda i costi di affrancazione da computare per ottenere la legittimazione del suolo trazzerale, che rimarranno a carico dell'acquirente, bisognerà considerare la superficie dell'intera particella 630, pari a 196,00 mq.

La sottoscritta, sulla base di quanto previsto dal comma 3, lettera c) dell'art. 13 L.R. n. 4/2003 del 16.04.2003, ha quantificato i costi per la cessione dell'area interessata dal vincolo di demanialità facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Palermo e in funzione dell'indice di densità fondiaria.

Nel caso in esame l'indice di densità fondiaria è pari a 4,00 mc/mq.

I costi di cessione, determinati con calcolo forfettario, ammontano a € 5.589,92, **5.590,00** in c.t. computati secondo il prospetto sotto indicato:



Costi di cessione = Valore del suolo + Quota di risarcimento danni + Tassa di registrazione

Valore del suolo. Si calcola moltiplicando la superficie interessata dal suolo trazzerale per il valore agricolo più redditizio, per Palermo pari a 7,13 €/mq, per l'indice di cubatura della zona (4,00 mc/mq).

Pertanto, considerando che la superficie della particella interessata dal suolo trazzerale è di 196,00 mq, si ha:

Valore del suolo = 196,00 mq x 7,13 €/mq x 4,00 mc/mq = **€ 5.589,92**

Quota di risarcimento danni. La quota di risarcimento danni è pari ad un ventesimo del valore del suolo, come sopra determinato, moltiplicato per 5 anni:

Risarcimento danni = € 5.590,00/20 x 5 anni = **€ 1.397,50**

Tassa di registrazione è pari a € 1.100,00

Totale costo di cessione del suolo = € (5.590,00 + 1.397,50 + 1.100,00) = **€ 8.087,50**

salvo congruagli e verifiche da parte dell'ufficio preposto.

Attestato di conformità energetica

L'immobile, come in precedenza riferito, non è dotato di attestato di conformità energetica.

Per la redazione della certificazione energetica dell'immobile, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà, il CTU ritiene di potere ipotizzare per le competenze del professionista incaricato un costo complessivo di € 150,00, oltre IVA e contributi professionali come per legge.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, come in precedenza calcolate, risultano pari a circa:



€ 36.533,57 + € 150,00= **Euro 36.683,57**

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali.

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

Da quanto potuto constatare nel corso del sopralluogo, avvenuto il 30 marzo 2023, il bene è occupato, presumibilmente in data successiva al pignoramento, dalla debitrice e dai genitori della stessa, con titolo non opponibile.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato, né domande giudiziali;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) iscrizioni ipotecarie: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta il 17 giugno 2006 ai nn. 38601/14202 a favore della [REDACTED] contro "A", nata a Palermo il [REDACTED];
- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 20/10/2021,



trascritto il 15/12/2021 ai nn. 58244/45535 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro "A".

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

L'immobile pignorato ricade su suolo del demanio trazzerale, di cui si è detto in risposta al quesito 6.

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

Dalla documentazione acquisita non risultano pesi né oneri di altro tipo gravanti sul bene.

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

Non risulta costituita alcuna Amministrazione Condominiale.

Le spese fisse relative all'immobile riguardano le ordinarie tassazioni e le spese generali relative ai servizi per l'erogazione di energia elettrica e di acqua.

Dalla certificazione notarile agli atti non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Si effettua la stima dell'immobile con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.



Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsinoimmobiliare.it)

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

SUPERFICIE COMMERCIALE, VALORE VENALE UNITARIO E VALORE VENALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare viene effettuato in base ai criteri di misurazione e ai coefficienti di omogeneizzazione indicati per gli immobili a destinazione residenziale nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, denominato *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*, che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138/98.

La superficie commerciale comprende la superficie coperta calcolata sino al filo esterno dei muri perimetrali, sino a un massimo di 50 cm, include i divisori interni e il 50% dei muri di confine con altre proprietà, comprende il 30% della superficie scoperta destinata a balcone.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima risulta determinata come segue:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= S_{\text{scoperta}} + (0,30 \times S_{\text{balcone}}) = \\ &= \text{m}^2 142,80 + (0,30 \times \text{m}^2 12,65) = \text{m}^2 \mathbf{146,60} \end{aligned}$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:



$$S_{\text{commerciale}} = \text{m}^2 \mathbf{147,00}$$

Valutazione

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare caratterizzato da un generale aumento dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili in esame pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche intrinseche connesse alla dotazione di impianti, delle condizioni statiche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste la costruzione, preso atto delle previsioni urbanistiche si attribuisce all'unità immobiliare in esame il valore di mercato, come di seguito indicato.

Valore Venale Unitario

L'immobile è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), come risulta dalla visura catastale (Allegato 5).

Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare attraverso le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), del Borsino Immobiliare, nonché tramite la consultazione di annunci di vendita di immobili analoghi, su siti internet di operatori del settore immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni da confrontare.

Dalle ricerche effettuate attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari risulta che il prezzo medio di immobili analoghi a quello in esame, con stato di conservazione normale e ricadenti nei pressi della zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto, sia pari a €/m² 1.200,00.

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo, aggiornate al secondo semestre



dell'anno 2023 e relative alla zona "Suburbana/Villagrazia-Aloi-Chiavelli-Falsomiele-Brasca", (Codice di zona E22, Microzona catastale 0) Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale, il valore venale unitario delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale varia da un minimo di €/m² 1.000,00 a un massimo di €/m² 1.350,00 (Allegato 9).

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori anzidetti, pari a €/m² 1.175,00.

Il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Palermo, per la zona Villagrazia Aloi Chiavelli Falsomiele Brasca, "Periferia", tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, valori di mercato (per le abitazioni in stabili di fascia media) compresi tra €/m² 824,00 e €/m² 1.227,00 (Allegato 9).

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori medi anzidetti, pari a €/m² 1.134,00.

Vu = €/m² 1.134,00

VALORE DI STIMA

Immobile sito in Palermo, via Belmonte Chiavelli, n. 187/d, piano secondo (Fg 84, particella 630, sub. 5)

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

m² 147,00 x €/m² 1.134,00 = **€ 166.698,00**

Adeguamenti e correzione della stima



Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile, pari a € 36.683,57

€ (166.698,00 – 36.683,57) = **Euro 130.014,43**

Infine, al valore di mercato sopra determinato si applicherà una decurtazione del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e delle differenze esistenti al momento della stima tra un bene negoziato nel libero mercato e una vendita forzata.

€ 130.014,43 x 0,95 = € **123.513,71**

Si assume pertanto il valore a base d'asta pari, in cifra tonda, a:

€ **123.514,00** (Euro centoventitre milacinquecentoquattordici/00).

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà.

La sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 03 luglio 2024

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Elenco Allegati:

- 1 - immagini satellitari dei luoghi;
- 2 - estratto mappa catastale;
- 3 - planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 4 - atto di compravendita;



- 5 - visura storica catastale - planimetria catastale;
- 6 - planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità;
- 7 - istanze di Sanatoria;
- 8 - certificato di destinazione urbanistica;
- 9 - comunicazione da parte dell'Ufficio Servizio Demanio Trazzerale e Usi Civici;
- 10 - valori tabelle OMI e Borsino Immobiliare;
 - documentazione fotografica.

