



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.S. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 452/2021 R.G. ES.

PROMOSSA DA

c/o

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE



C.T.U.: ARCH. SALVATORE MANISCALCO

VIA LOMBARDA, 9 - 90144 PALERMO - TEL./FAX +39 091309531 - CELL. +39 328073008
E-MAIL: architetto.maniscalco@libero.it - PEC: salvatore.maniscalco@archivord.it

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- ricerche di mercato presso agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc. (ALLEGATO 08).

1.3. - CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

La documentazione depositata risulta completa.

Il sottoscritto ha depositato il modulo di verifica della documentazione in data 13.04.2023.

Quesito n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni immobili, elencati nell'Atto di Pignoramento, sono la piena ed esclusiva proprietà, della quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno, di un appartamento per civile abitazione, rifinito senza caratteristiche di lusso, sito nel Comune di Palermo, via Facatello Pantuso snc, oggi via Santicelli, con accesso dal civico n.65, e precisamente: appartamento consistente in un piano terra composto da ingresso, due vani, cucina, w.c. bagno, lavanderia, disimpegno, locale sgombero, tre portici e scala interna che conduce al primo piano composto da disimpegno, sette vani, w.c. bagno, ripostiglio, terrazzo e scala interna che conduce al secondo piano composto da ingresso-soggiorno, un vano, w.c. bagno e terrazzo, il tutto con terreno di pertinenza esclusiva, in catasto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 144, particella 2229, sub 1, (via Facatello Pantuso snc, piano T-1-2, cat. A/7 – abitazioni in villino) con annesso terreno di pertinenza esclusiva, identificato al N.C.T. del Comune di Palermo al foglio 144 mappale 290, foglio 144 mappale 955, foglio 144 mappale 957.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli presenti agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Il raffronto effettuato tra l'estratto di mappa e la foto aerea satellitare ha permesso di confermare l'esatta individuazione del bene pignorato (Foto 1 e 2).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

identificata al N.C.E.U. al Fig. 144, particella 2229, sub 1, piano T-1-2, cat. A/7, con terreno di pertinenza, identificato al N.C.T. del Comune di Palermo al Fig. 144 mappale 290, Fig. 144 mappale 955, Fig. 144 mappale 957 (Foto 3).



Fig. -3- Stralcio della mappa catastale con indicato in rosso il perimetro e le particelle costituenti il lotto pignorato

Confina con:

- a Nord: U.I. Fig. 144, part. lle 2652 e 795;
- a Est: U.I. Fig. 144, part. 291, 956, 1820 e 1821;
- a Sud: via Santicelli;
- a Ovest: U.I. Fig. 144, part. 288.

2.2. – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Palermo, in via Santicelli n.65, prosecuzione della via Palmerino, traversa di viale Regione Siciliana (direzione Palermo-Messina), in una zona suburbana dell'abitato, nelle vicinanze della caserma Scianna, dell'ospedale Ingrassia e della circosvalazione che conduce a Monreale (Foto 4 e 5).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.4. - CONSISTENZA EFFETTIVA ED ATTUALE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha accertato che lo stato dei luoghi è difforme da quanto rinvenuto presso gli uffici competenti, tali difformità saranno trattate in maniera approfondita successivamente.

Con riferimento al rilievo dello stato di fatto dell'immobile (ALLEGATO 03) e alla documentazione fotografica (ALLEGATO 04), si riporta la seguente descrizione analitica.

Alla data del sopralluogo, il bene pignorato risultava essere un edificio, a tre elevazioni fuori terra, con accesso carrabile dalla via Santicelli n.65, ubicato all'interno di una corte, di pertinenza esclusiva di circa mq 2.000,00 di superficie, compreso l'area di sedime del fabbricato, oltre corpi accessori esterni (locali tecnici, w.c. doccia, magazzino, angolo barbecue coperto) e una piscina delle dimensioni di circa mt 10,00x6,00, (Foto da 6 a 14).

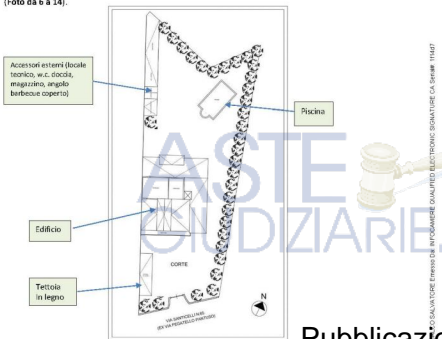


Fig. -6- Rilievo planimetrico del lotto pignorato alla data del sopralluogo

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Foto -7- Vista Google



Foto -8- Vista Google



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

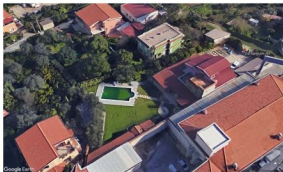


Foto -10- Vista Google

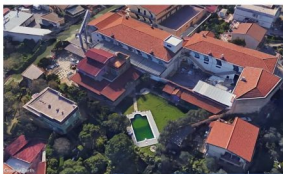


Foto -11- Vista Google



Foto -12- Ingresso al lotto



Foto -13- Vista della piscina



Foto -14- Locali tecnici, w.c., magazzino, barbecue

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



L'edificio, a tre elevazioni fuori terra, risulta realizzato con una struttura in c.a., con solai latero-cementizi, coperture a falde e a terrazza in latero-cemento, e un portico al piano terra, chiuso per la maggior parte a veranda, realizzato con una struttura mista in c.a. e muratura, con copertura a falde in legno e soprastante rivestimento in tegole (Foto da 15 a 18).



Foto -15- Prospetto principale



Foto -16- Prospetto posteriore, in primo piano il portico chiuso al piano terra



Foto -17- Vista del portico



Foto -18- Vista laterale

L'edificio, alla data del sopralluogo, risultava composto da n.3 appartamenti, qui indicati e contrassegnati, per una più facile individuazione nel rilievo dello stato di fatto (**ALLEGATO 03**) con un retino di colore ciano, blu e magenta (**Foto 19**) e di seguito descritti.

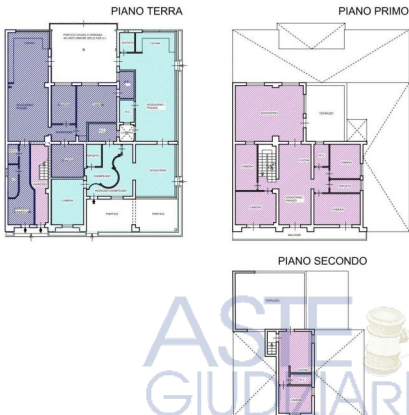


Foto -19- Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'edificio pignorato alla data del sopralluogo

1. **Appartamento al piano terra** (contrassegnato con il retino **colore ciano** nella **Foto 19**) composto da: ingresso, disimpegno, un soggiorno, un ampio vano soggiorno/pranzo/cucina, una camera due w.c., due ripostigli, due portici ad uso esclusivo e un portico, chiuso a veranda, della superficie di

Publicazione
ripubblicazione o ripro



circa 40,00 mq ad uso comune con l'U.I. adiacente (Foto da 20 a 36).

Come meglio specificato successivamente, nella risposta al quesito 6, la consistenza dell'U.I. rilevata deriva in parte da un ampliamento di superficie e di volume non sanabile.

Tutti gli ambienti, a meno di uno dei due ripostigli, risultano ben disimpegnati ed aerati.

L'immobile si estende su una superficie interna calpestabile di circa 124,00 mq.

Le finiture interne sono di tipo standard: pavimenti e rivestimenti in gres, pareti rifinite con idropittura, controsoffitti in cartongesso, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio e vetro camera.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, gas, citofonico, riscaldamento/condizionamento con pompa di calore.

Lo stato di conservazione è da considerarsi buono.



Porta di ingresso
principale all'U.I.

Fig. -20- Prospetto principale dell'edificio

GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Fig. -21- Ingresso



Fig. -22- Disimpegno



Fig. -23- Disimpegno



Fig. -24- Camera

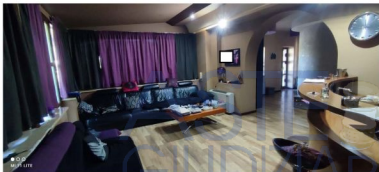


Fig. -25- Soggiorno

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Fig. -26- Soggiorno/K



Fig. -27- Soggiorno/K



Fig. -28- W.C. doccia



Fig. -29- Portico chiuso a veranda ad uso comune con l'U.I. adiacente

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

2. **Appartamento al piano terra** (contrassegnato con il retino **colore blu** nella **Foto 19**) composto da: ingresso, disimpegno, un vano soggiorno/pranzo/cucina, tre camere, due w.c., un ripostiglio e un portico, chiuso a veranda, della superficie di circa 40,00 mq, ad uso comune con l'appartamento adiacente (**Foto da 30 a 41**).

Come meglio specificato successivamente, nella risposta al quesito 6, la consistenza dell'U.I. rilevata deriva in parte da un ampliamento di superficie e di volume non sanabile.

La dimensione dei vani è sufficiente e permette una valida organizzazione degli spazi.

L'illuminazione naturale e l'aerazione non può essere giudicata sufficiente, in quanto il vano soggiorno/pranzo non risulta sufficientemente aerato, una camera ed il ripostiglio sono privi di aperture verso l'esterno.

L'immobile si estende su una superficie interna calpestabile di circa 118,00 mq.

Le finiture interne sono di tipo standard: pavimenti e rivestimenti in gres, pareti rifinite con idropittura, controsoffitti in cartongesso, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio e vetro camera.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, gas, citofonico, riscaldamento/condizionamento con pompa di calore.

Lo stato di conservazione è da considerarsi buono.



Porta di ingresso
principale all'U.I.

Fig. -30- Prospetto principale dell'edificio

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Fig. -31- Ingresso



Fig. -32- Disimpegno



Fig. -33- W.C. doccia



Fig. -34- Soggiorno/K



Fig. -35- Soggiorno/K

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Fig. -36- Disimpegno



Fig. -37- Camera



Fig. -38- Camera



Fig. -39- W.C. doccia

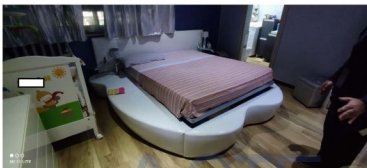


Fig. -40- Camera

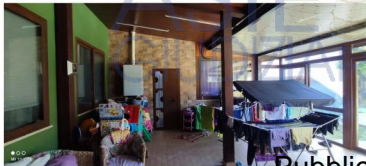


Fig. -41- Portico chiuso a veranda ad uso comune con l'U.I. adiacente

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Porta di accesso all'U.I.

Fig. -42- Prospetto principale dell'edificio



Fig. -43- Ingresso



Fig. -44- Disimpegno



Fig. -45- Soggiorno/K

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Fig. -50-



Fig. -51- Soggiorno/K



Fig. -52- Soggiorno/K



Fig. -53- Camera



Fig. -54- Terrazzo

Dati metrici

Dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, a seguito di restituzione grafica e calcolo computerizzato, risulta quanto segue.

La superficie utile (Su) dell'U.I in esame, al netto delle murature, è pari a:

- Piano terra:
 - U.I. (retino colore ciano): mq 124,00
 - U.I. (retino colore blu): mq 118,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- U.I. (retino color magenta): mq 13,00
- Primo e secondo piano
 - U.I. (retino color magenta): mq 146,00 + 29,00 = mq 175,00

Superficie non residenziale (Snr)

- Superficie corte esterna/giardino: mq 1.600,00
- Piano terra:
 - Portico: mq 17,60 + mq 15,00 = mq 32,60
 - Portico chiuso a veranda: mq 42,90
- Piano primo e secondo:
 - Balcone: mq 16,80
 - Terrazzo: mq 23,80 + mq 43,40 = mq 67,20

Altezza interna media: ml. 3.00.

2.5. - PERTINENZE

Il lotto di terreno della superficie di circa mq 2.000,00 compreso l'area di sedime del fabbricato, una piscina e i locali accessori esterni.

2.6. – DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna

2.7. – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di APE.

Quesito n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Si riporta l'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento, desunta dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, al Catasto Fabbricati N.C.E.U. e al Catasto terreni N.C.T. (ALLEGATO 01):

Dati catastali identificativi dell'immobile:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Identificato al Foglio 144, Part. 2229, sub 1.

Dati catastali di classamento:

Zona cens. 2, Categoria A/7, classe 5, consistenza 17 vani, rendita € 1.492,56.

Indirizzo risultante al Catasto Fabbricati:

Casa Pantuso n. snc, piano T-1-2

Intestatario catastale

- [REDACTED] proprietà per ½.
- [REDACTED] proprietà per ½.

Dati catastali identificativi dei terreni di pertinenza:

1) Identificato al Foglio 144, Part. 290

Dati catastali di classamento:

Particella con qualità: Area FAB DM

Superficie 130 mq

Intestatario catastale

- [REDACTED] proprietà per ½.
- [REDACTED] proprietà per ½.

2) Identificato al Foglio 144, Part. 955

Dati catastali di classamento:

Particella con qualità: di classe U

Superficie 390 mq

3) Identificato al Foglio 144, Part. 957

Dati catastali di classamento:

Particella con qualità: di classe U

Superficie 122 mq

Intestatario catastale

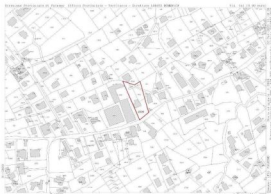
- [REDACTED] proprietà per ½.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

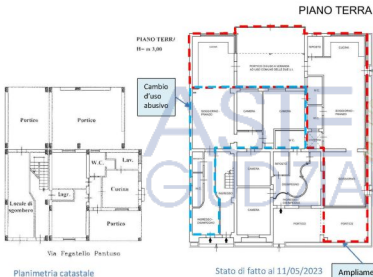


- [redacted] proprietà per 1/3.

Estratto di mappa

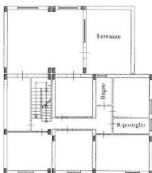


RAFFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE E RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



Publicazione
ripubblicazione o ripro

PIANO PRIMO
H= m 5,30



Planimetria catastale

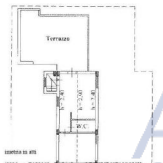
PIANO PRIMO



Stato di fatto al 11/05/2023

Ampliamento
abusivo del
balcone

PIANO SECONDO



Planimetria catastale



Stato di fatto al 11/05/2023

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. e lo stato dei luoghi (planimetria rilevata il 11/05/2023) risultano delle gravi difformità al piano terra, ovvero l'ampliamento abusivo per una superficie utile di circa 170,00 mq (vedasi contorno in rosso), e il cambio di destinazione d'uso, in residenziale, del locale di sgombero e dei due portici di retrospetto. Tali difformità hanno il seguente

Publicazione
ripubblicazione o ripro

due U.I. per civile abitazione al piano terra ed una U.I. al primo e secondo piano, tutte e tre con ingressi distinti e separati dal prospetto principale.

Al primo piano risulta un'altra difformità ovvero l'ampliamento abusivo della superfide non residenziale di circa 17,00 mq del balcone realizzato sul prospetto principale.

Inoltre, anche la distribuzione interna risulta variata.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, il sottoscritto valuta l'immobile IRREGOLARE, sotto il profilo catastale.

Quesito n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

◆ Piena proprietà di una abitazione in villa, a tre elevazioni fuori terra, sita a Palermo in via Santicelli n.65, costituita da: piano terra composto da: ingresso, disimpegno, due camere, cucina, w.c. bagno, tre portici e scala interna che conduce al primo piano, composto da: disimpegno, quattro camere, soggiorno/cucina, un w.c. bagno, un ripostiglio, un terrazzo e una scala interna che conduce al secondo piano composto da: soggiorno/cucina, un vano, w.c. bagno, una camera e un terrazzo, con lotto di terreno di pertinenza.

Lo stato di conservazione è da considerarsi parzialmente da ristrutturare.

L'unità immobiliare risulta identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio al 144, part. 2229, sub. 1, piano T-1-2, cat. A/7 abitazione in villa, con terreno di pertinenza, identificato al N.C.T. del Comune di Palermo al Fg. 144 mappale 290, Fg. 144 mappale 955, Fg. 144 mappale 957

Confina con:

- a Nord: U.I. Fg. 144, part. Ille 2652 e 795;
- a Est: U.I. Fg. 144, part. 291, 956, 1820 e 1821;
- a Sud: via Santicelli;
- a Ovest: U.I. Fg. 144, part. 288.

L'immobile, in origine, una casa rurale realizzata in data antecedente al '67, è stata oggetto, negli anni di successivi ampliamenti per i quali sono state presentate due istanze di concessione in sanatoria, una

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ai sensi della L. 47/85 e l'altra ai sensi della L. 326/03 entrambe non ancora definite. I costi stimati per la definizione delle due istanze di sanatoria ammontano presumibilmente a circa € 50.000,00, tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Successivamente sono stati effettuati degli ulteriori ampliamenti abusivi non sanabili. I costi stimati per la demolizione di tali opere e il ripristino dello stato dei luoghi ammontano a circa € 40.000,00, tale importo verrà detratto dal valore di stima stimato

- Il valore di mercato dell'intero lotto è pari ad € 200.000,00.
- Il prezzo a Base d'asta proposto è pari ad € 170.000,00.

Quesito n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Dall'esame dell'atto di compravendita acquisito (**ALLEGATO 05**), lo scrivente ha rilevato quanto segue:

ANNO 2008 L'immobile è pervenuto ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] (esecutati), giusto atto di compravendita, ai rogiti del dott. [REDACTED]

[REDACTED] registrato in Palermo il

05.12.2008 ai n. 74330/49809, da potere di:

L'immobile era pervenuto:

1. ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



- in parte giusto atto di compravendita, del notaio [REDACTED] registrato a Palermo il 06.8.1976 al n.1245 e trascritto il 13.8.1976 ai numeri 25636/21686;
- 2. ai sig.ri [REDACTED], per la quota indivisa pari ad 1/12 dell'intero per ciascuno, da potere del sig. [REDACTED] giusto atto di cessione, del notaio [REDACTED] del 06.6.2000, registrato a Palermo, il 28.6.2000 ai numeri 24731/18166 e trascritto ad Agrigento il 05.7.2000 ai numeri 11545/9932;
- 3. riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte della sig.ra [REDACTED] ed in morte del sig. [REDACTED]

Quesito n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Regolarità urbanistica:

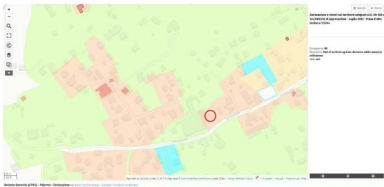
L'area su cui insiste il compendio pignorato ricade, secondo il P.R.G. di Palermo attualmente vigente – approvato con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana - in **Zona territoriale omogenea B5**.

Dalla analisi delle Norme di Attuazione del P.R.G. si rileva quanto segue:

Art. 11 - Zone B5

5. Le zone B5 sono da sottoporre a piano attuativo finalizzato alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa verifica delle condizioni di sanatoria o di sanabilità degli edifici compresi e delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici per gli eventuali fabbisogni.
6. Nelle more della redazione dei piani particolareggiati, le **zone B5** sono da considerare stralciate ed in esse sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e nelle aree libere o che si rendono libere si opera con i parametri di zona agricola (*mc/mq 0,02*).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Regolarità edilizia:

Il sottoscritto, per verificare sotto il profilo edilizio la regolarità dell'immobile pignorato, ha formulato, in data 03.05.2023 prot. 0631845, istanza di accesso agli atti, presso l'ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Palermo, ed ha acquisito, presso l'ufficio Condono Edilizio, in data 16.3.2023 la documentazione (**ALLEGATO 06**) consistente in:

- **Pratica di Condono Edilizio L. 47/85, prot. 4315/87**, composta da:
 - Modelli ministeriale istanza presentata (Mod. 47/85-A e Mod. 47/85-R);
 - Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà;
 - Dichiarazione sullo stato dei lavori;
 - Elaborati grafici (**Foto 55**);
 - 02 bollettini postali per versamento oblazione.
- **Pratica di Condono Edilizio L. 326/03, prot. 27520/04**, composta da:
 - Modello ministeriale istanza presentata;
 - Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà;
 - documentazione fotografica;
 - n. 01 bollettino di pagamento dell'oblazione;
 - n.01 bollettino di pagamento dell'anticipazione degli oneri concessione.

Dalla disamina della documentazione acquisita è emerso che le due pratiche di condono sono state

Publicazione
ripubblicazione o ripro

presentate dal precedente proprietario ██████████, per sanare i successivi ampliamenti di superficie, realizzati abusivamente nell'originaria casa rurale e terreno di pertinenza acquistati nel 1976, e in particolare:

- Pratica di condono edilizio L.47/85, prot. 4315 del 03.4.1987: in cui è stata dichiarata una superficie da condonare di mq 157,78, così ripartita:
 - Superficie residenziale = mq 122,31;
 - Superficie non residenziale = mq 59,12 x 0,60 = mq 35,47;



Foto -55- Elaborati grafici

Costi di sanatoria relativi all'istanza presentata ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47

La sanabilità delle predette opere abusive nei limiti dimensionali indicati nei modelli ministeriali, è subordinata alla integrazione delle pratiche con la documentazione mancante ed al pagamento

del conguaglio dell'oblazione edilizia e degli oneri concessori.

Premesso che dalla lettura dell'atto di compravendita redatto dal notaio Mario Alessi si rileva il pagamento della rata di saldo dell'oblazione dovuta mediante polizino postale del 29.8.1986, ai fini del conseguimento della concessione in sanatoria, è necessario integrare la pratica con la seguente documentazione:

1. Pagamento degli oneri concessori dovuti;
2. Certificato di idoneità sismica;
3. Perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016.

I costi necessari per sanare la posizione edilizia dell'immobile, relativamente all'istanza di sanatoria presentata, sono i seguenti:

1. Relativamente agli oneri concessori, sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione in quanto l'abuso, ultimato nel dicembre 1976 (come dichiarato nell'atto notorio), rientra nella seconda fascia (dal 2.9.1967 al 29.1.1977) per cui si ha: $mc\ 780 \times \text{€}/mc\ 6,24 = \text{€}4.867,20$, che rivalutati ad oggi (ottobre 2023) ammontano ad: **€ 12.911,63**.
2. Si stima in **€ 2500,00** l'onorario per spese tecniche del tecnico che dovrà redigere il certificato di idoneità statica;
3. Si stima in **€ 2500,00** l'onorario per spese tecniche del tecnico che dovrà redigere la perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016.

L'importo complessivo che ammonta presuntivamente ad **€ 17.911,63**, sarà detratto, in fase di valutazione, Dal valore finale di stima del bene pignorato.

- Pratica di condono edilizio L.326/2003, prot. 27520 del 29.6.04: in cui è stata dichiarata una superficie da condonare di mq 78,34 così ripartita:

- Superficie residenziale = mq 64,41;
- Superficie non residenziale = mq 23,21 x 0,60 = mq 13,93

Nel fascicolo mancano gli elaborati grafici di progetto, quanto dichiarato nella Dichiarazione di atto notorio, circa la consistenza dell'abuso realizzato, risulta comunque correttamente

Publicazione
ripubblicazione o ripro



rappresentato nella planimetria catastale presente al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo (**ALLEGATO 01**)

Costi di sanatoria relativi all'istanza presentata ai sensi della Legge 326/2003

La sanabilità delle predette opere abusive nei limiti dimensionali indicati nei modelli ministeriali, è subordinata alla integrazione delle pratiche con la documentazione mancante ed al pagamento dell'eventuale conguaglio dell'oblazione edilizia e degli oneri concessori.

Dalla lettura dell'atto di compravendita redatto dal notaio Mario Alessi si rileva il totale pagamento dell'oblazione e dell'anticipo degli oneri concessori dovuti (€ 3.775,06), ai fini del conseguimento della concessione in sanatoria, è necessario integrare la pratica con la seguente documentazione:

1. Elaborati grafici;
2. Pagamento degli oneri concessori dovuti;
3. Certificato di idoneità sismica;
4. Perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016.

I costi necessari per sanare la posizione edilizia dell'immobile, relativamente all'istanza di sanatoria presentata, sono i seguenti:

1. Si stima in **€ 2500,00** l'onorario per spese tecniche del tecnico che dovrà redigere gli elaborati grafici;
2. Relativamente agli oneri concessori, sono dovuti sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo del costo di costruzione, per cui si ha:
 - Oneri urbanizzazione: mc 236,10 x €/mc 14,71 = € 3.473,03, che rivalutati ad oggi (ottobre 2023) ammontano ad **€ 4.798,21**;
 - Nel caso di ampliamento di un immobile, il contributo sul costo di costruzione (C.c.) è determinato per differenza tra la situazione ante e post ampliamento. A tal fine si è proceduto prima alla determinazione del contributo (C.c.1) della situazione post abuso compilando la tabella parametrica di cui all'art. 11 del D.M. 10 maggio 1977, n.301, per

Publicazione
ripubblicazione o ripro

poi procedere con lo stesso metodo alla determinazione del contributo (C.c.2) per la situazione precedente l'abuso.

In base a quanto sopra, il contributo sul costo di costruzione (C.c.) dovuto è il seguente:

$C.c. = C.c.1 - C.c.2 = € 1.777,90 - € 1.440,99 = € 336,91$ Contributo sul costo di costruzione:

$C.C. \text{ Situazione post abuso} - C.C. \text{ Situazione ante abuso} = (mq 311,00 \times €/mq 166,52) - (mq 223,38 \times € 166,52) = € 51.787,72 - 37.197,24 = € 14.590,48$, che rivalutati ad oggi (ottobre 2023) ammontano ad: **€ 20.157,67**.

Si stima in **€ 2500,00** l'onorario per spese tecniche del tecnico che dovrà redigere il certificato di idoneità statica;

4. Si stima in **€ 2500,00** l'onorario per spese tecniche del tecnico che dovrà redigere la perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016.

L'importo complessivo, al lordo dell'anticipo degli oneri concessori che risultano già versati (€ 3.775,06), che ammonta presuntivamente ad **€ 32.455,88**, sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale di stima del bene pignorato.

Difformità riscontrate alla data del sopralluogo

Il rilievo metrico, espletato in sede di sopralluogo, ha prodotto uno stato di fatto difforme da quanto rinvenuto presso gli uffici competenti.

In particolare dette difformità (**Foto 56**), che si configurano come abusi edilizi, consistono in:

5. ampliamento della superficie del piano terra (circa mq 162,00) al di fuori della sagoma dell'edificio, mediante la costruzione di un corpo di fabbrica ad una elevazione, giuntato al preesistente, e realizzato con struttura mista in c.a., muratura, chiusura con infissi in alluminio e vetrocamera, e copertura a falde;
6. ampliamento della superficie non residenziale (circa mq 16,80) del primo piano, mediante la realizzazione di un balcone, con struttura in latero-cemento, per tutta la lunghezza del prospetto principale;
7. cambio di destinazione d'uso del locale di sgombero e dei portici di retro prospetto in abitazione,

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



con la trasformazione della superficie non residenziale, circa mq 85,00, in superficie utile;

8. frazionamento di unità immobiliare e formazione di nuove.
9. modifica dei prospetti esterni e modifiche riguardanti la diversa distribuzione interna degli spazi interni;
10. realizzazione, nel lotto di terreno di pertinenza, di corpi accessori esterni: magazzino, locale tecnico, w.c. doccia, barbecue e una piscina.



Come riportato precedentemente, l'immobile oggetto di pignoramento, secondo il P.R.G. di Palermo, ricade in zona territoriale omogenea B5, dove sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, per cui nel caso di specie non è possibile sanare le diffiicoltà sopra indicate ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001, così come non è possibile applicare e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

l'art. 40, comma 6, della L. 47/85 in quanto non ne ricorrono i presupposti.

Richiamando l'orientamento giurisprudenziale per cui:

- la trasformazione del manufatto oggetto di condono, realizzata in assenza di titolo abilitativo, legittima il diniego di concessione della sanatoria, perché non consente all'Amministrazione di verificare l'effettiva corrispondenza tra le opere abusivamente realizzate e quelle descritte nella domanda di condono;

- in caso di trasformazione o ampliamento dei manufatti già oggetto di domanda di condono, il Comune non può pronunciarsi sulla domanda di condono e rilasciare il relativo titolo, ma è tenuto a sanzionare le opere con l'ordine di demolizione;

- Sui manufatti non sanati non è consentita la realizzazione di interventi ulteriori che, sebbene per ipotesi riconducibili nella loro individuale oggettività a categorie che non richiedono il permesso di costruire, assumono le caratteristiche di illiceità dell'abuso principale,

il sottoscritto ritiene l'appartamento oggetto di pignoramento, alla data odierna ABUSIVO, NON SANABILE ai sensi della L. 47/85 e quindi NON COMMERCIBILE a meno del ripristino dello stato dei luoghi.

Per vendere l'immobile all'asta bisogna cioè ripristinare la consistenza originaria dell'U.I., secondo quanto rinvenuto presso gli uffici competenti del Comune di Palermo, settore Condono edilizio, e presso il catasto, e quindi demolire e dismettere le opere realizzate abusivamente non sanabili. Lo scrivente, utilizzando il Prezzario Regione Sicilia, aggiornato al giugno 2022, attualmente in vigore, ha quindi redatto un Computo metrico estimativo (ALLEGATO 07) dei lavori necessari per la messa in pristino dei luoghi: il costo dei lavori pari a circa € 35.000,00, al lordo dell'iva del 10%, che sommato alle spese tecniche, stimate in € 5.000,00, per direzione lavori, ammonta complessivamente a € 40.000,00, sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale di stima del bene pignorato.

Alla luce di quanto sopra, ai fini della vendita, lo scrivente ha redatto la planimetria (Foto 57) dello stato di fatto dell'immobile pignorato (ALLEGATO 08) che, a seguito della messa in pristino dei luoghi,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

sarà messo in vendita all'asta.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

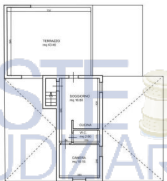


Foto -57- Planimetria bene pignorato ai fini della vendita all'asta

Trattasi di una abitazione in villa, a tre elevazioni fuori terra, costituita da: piano terra composto da ingresso, disimpegno, due camere, cucina, w.c. bagno, tre portici e scala interna che conduce al primo

Publicazione
ripubblicazione o ripro

piano composto da disimpegno, quattro camere, soggiorno/cucina, un w.c. bagno, un ripostiglio, un terrazzo e una scala interna che conduce al secondo piano composto da soggiorno/cudna, un vano, w.c. bagno, una camera e un terrazzo.

Lo stato di conservazione è da considerarsi parzialmente da ristrutturare.

Calcolo della superficie commerciale

La misurazione della Superficie Commerciale è stata determinata considerando per intero la superficie utile ed aggiungendo ad essa l'intero ingombro in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali dell'edificio, il 30% della superficie dei terrazzi (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), il 35% della superficie dei portici e patii, (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), il 30% della superficie del locale di sgombero, il 10% della superficie di corte/giardini (applicabile fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 2%)

La superficie commerciale è pari complessivamente a **mq 379,00**, così distribuita:

- Piano terra: mq 100,00
- Primo piano: mq 181,00
- Piano secondo: mq 46,00
- Corte/giardino: mq 52,00.

Quesito n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato il bene pignorato risultava abitato dagli esecutati.

Quesito n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sul bene in esame, non risultano gravanti vincoli ed oneri giuridici, oltre il pignoramento di cui alla procedura esecutiva in corso.

A carico dell'acquirente risultano gravanti oneri:

- DERIVANTI DA DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE, pari ad € 90.367,51, (cfr. D. n. 90.367,51 del quesito n. 6), così distinti:

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- € 50.000,00 per la definizione delle pratiche di condono;
- € 40.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi.

Quesito n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Quesito n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Quesito n. 11

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

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio costituito.

Quesito n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

12.1. –PREMESSA

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima appare opportuno sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo in generale e in particolare di quello del Comune di Palermo per la tipologia edilizia che ci interessa, abitazione in villino, categoria A/7.

Secondo quanto affermato dai principali indicatori economici (Fiaip, Banca di Italia, Agenzia delle Entrate, immobiliare.it, Nomisma) il primo semestre 2023 ha messo in evidenza il rallentamento di un mercato che l'anno scorso ha concluso oltre 6.700 compravendite, toccando l'apice delle transazioni degli ultimi 15 anni. Nel primo trimestre 2023, il calo tendenziale è stato del -4,4%. La domanda sta però cominciando a risentire del perdurare su livelli elevati dell'inflazione, che penalizza i redditi reali, e anche di una stretta creditizia (mutui più cari, allestimenti più onerosi) che, rispetto agli

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



anni più recenti, ha reso più arduo l'accesso al credito alle famiglie finanziariamente più fragili".

Il comparto residenziale palermitano sta attraversando una fase di generale rallentamento indicata anche dall'allungamento dei tempi di vendita (saliti a 5 mesi contro i 4,8 del 2022) e dalla staticità dello sconto medio concesso in fase di trattativa (rimasto fermo al 14,5%, nettamente il più alto della media nazionale), sintomo del permanere di divergenze tra prezzi offerti e richiesti per gli immobili.

Nel corso del mese di luglio 2023, a Palermo, su un totale di 13.249 annunci tra tutte le categorie, tra gli immobili analoghi a quello in esame, quelli relativi a case indipendenti sono circa 2.203 e quelli relativi a bifamiliari sono circa 165.

Dall'Osservatorio immobiliare (luglio 2023) si rileva che: "il prezzo medio degli appartamenti in villa in zona Calatafimi alta/Santicelli è di circa 1.300 €/mq.

Descrizione del contesto e caratteristiche dell'edificio

L'immobile, oggetto di stima, si trova a Palermo, in località suburbana, e precisamente in via Santicelli n.65, prosecuzione di via Palmerino, in una zona con una alta densità di abitazioni residenziali, servita dalle principali reti di distribuzione cittadine, come linea elettrica, rete idrica e fognaria e rete di distribuzione del gas.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, il bene, oggetto di stima, è una abitazione in villino a tre elevazioni fuori terra, con lotto di terreno di pertinenza, per la quale risultano presentate al Comune di Palermo due istanze di condono edilizio per ampliamento, ancora da definire, una ai sensi della L.47/85 e l'altra ai sensi della L.326/03. Alla data del sopralluogo si sono riscontrate delle gravi difformità, in merito alla regolarità edilizia, che interessano l'intero bene in esame, relativamente all'odierna morfologia del fabbricato, dal punto di vista del numero delle unità immobiliari (da 1 a 3), delle sagome esterne e delle volumetrie. Tali difformità da quanto accertato sono insanabili e devono essere demolite, per cui lo scrivente ha stimato i costi necessari per la messa in pristino dello stato dei luoghi, a carico dell'acquirente, che saranno detratti dal valore di stima finale.

A seguito delle demolizioni da effettuare si considererà lo stato di conservazione del bene da stimare parzialmente da ristrutturare.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

In fase di valutazione, lo scrivente terrà inoltre conto dei disagi a cui dovrà andare incontro l'acquirente, che dovrà farsi carico della regolarizzazione edilizia del bene pignorato, applicando al valore unitario di stima un coefficiente correttivo di deprezzamento pari al 15%.

12.2. - CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Detto valore in generale è determinato come il più probabile valore di mercato.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello commerciale, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili a quello in oggetto e posti nella stessa zona.

12.3. - FONTI DELLE INFORMAZIONI E STIMA

Il valore unitario al mq, ragguagliato al reale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato, è stato ricavato, dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e da una scrupolosa indagine di mercato della zona, comparando prezzi di vendita e atti di compravendita per beni analoghi (ALLEGATO 09).

Dall'analisi effettuata, per immobili analoghi a quello in esame (categoria A/7), risulta:

- 1) Valori pubblicati dall'O.M.I., 2° Semestre 2022 - Zona Suburbana/Ospedale Ingrassia-Molara-Pagliarelli-Riserva Reale-Villa Nave - Codice Zona E3:

VALUTAZIONE OMI			
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	970	1450

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2) Valori pubblicati dal **Borsino Immobiliare**, luglio 2023:

VALUTAZIONE BORSINO IMMOBILIARE			
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA	BUONO STATO	889	1316
VILLE E VILLINI	BUONO STATO	1044	1617

1) Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari della zona di immobili messi in vendita e/o compravenduti nell'ultimo periodo:

TABELLA COMPARABILI				
IMM. N.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO DI VENDITA (€/mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	UBICAZIONE
1	240,00	200.000	833	Via Oneto, 3
2	150,00	160.000	1066	Via Santicelli
3	210,00	340.000	1619	Via Sambuca

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dello stato di conservazione (parzialmente da ristrutturare) dell'immobile pignorato, il sottoscritto ritiene di potere applicare, in via cautelativa, un valore unitario di stima pari a €/mq 900,00, ed in considerazione dei disagi a cui dovrà andare incontro l'acquirente, applicare al detto valore un coefficiente correttivo di deprezzamento pari al 15%, per cui si ha:

- Valore unitario di stima = €/mq 900,00 - (€/mq 900,00 x 15%) = €/mq 765,00

Calcolo del valore di mercato

Vm = Valore di mercato

Sc = superficie commerciale = mq 379,00

Vu = Valore unitario di mercato = €/mq 765,00

Vm = Sc x Vu = mq 379,00 x €/mq 765,00 = € 289.935,00, in c.t. € 290.000,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Adeguamenti e correzioni di stima

Dal valore stimato vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione edilizia, come in precedenza quantificati e di seguito esposti:

- Costi per la definizione delle pratiche di condono € 50.000,00
- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi € 40.000,00

Da cui deducendo:

€ (290.000,00 – 50.000,00 – 40.000,00) = € 200.000,00

A seguito degli adeguamenti e delle correzioni effettuati, il **valore di mercato dell'immobile** risulta pari ad **Euro 200.000,00**.

12.A – PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

In via cautelativa, per possibili vizi non manifesti, si provvede ad abbattere il valore di mercato di una aliquota pari al 15%, divenendo il prezzo a base d'asta pari a:

$Vm = € 2.00.000,00 \times 85\% = € 170.000,00$ (dicorsi € centosettantamila/00).

Quesito n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è pignorato per l'intero.

14 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto, a conclusione delle indagini espletate, rimette la presente perizia all'Autorità Giudiziaria, rimanendo disponibile a qualsiasi chiarificazione o integrazione che si rendesse necessaria.

A seguire Quadro Sintetico Riepilogativo del lotto sopra periziato.


Palermo, 06.10.2023

Il C.T.U.

(Arch. Salvatore Maniscalco)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

PROCEDURA ESECUTIVA RG.ES 452/2021		UBICAZIONE NEL CONTESTO
IMMOBILE	PIENA PROPRIETÀ DI UN ABITAZIONE IN VILLINO, A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA, CON TERRENO DI PERTINENZA, SITA IN PALERMO (PA), VIA SANTICELLI N.65.	
CATASTO	FG. 144, P.LLA 2229, SUB 1, PIANO T-1-2, CAT. A/7-	
DATI METRICI	SUP. COMMERCIALE mq 379,00	
CONFORMITA' URBANISTICA		
L'area su cui insiste il compendio pignorato ricade, secondo il P.R.G. di Palermo attualmente vigente, in Zona territoriale omogenea B5.		
L'immobile, in origine, una casa rurale realizzata in data antecedente il '67, è stata oggetto, negli anni, di successivi ampliamenti per i quali sono state presentate due istanze di concessione in sanatoria, una ai sensi della L. 47/85 e l'altra ai sensi della L. 326/03 entrambe non ancora definite.		
Sono state rinvenute delle difformità NON SANABILI, per le quali si prevede la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.		
VALORI DI MERCATO		
VALORE	PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	
€ 200.000,00	€ 170.000,00	
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> IL BENE È PIGNORATO PER L'INTERA PROPRIETÀ' 	

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 01 = IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

ALLEGATO 02 = VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 03 = RILIEVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 04 = DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 05 = ATTO DI COMPRAVENDITA

ALLEGATO 06 = REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

ALLEGATO 07 = COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ALLEGATO 08 = PLANIMETRIA BENE PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA ALL'ASTA

ALLEGATO 09 = VALUTAZIONE DEL BENE - FONTI DELL'INFORMAZIONI

Palermo, 06.10.2023

Il CTU

(Arch. Salvatore Maniscalco)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

