

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es.: Dott. Gigi Omar Modica
PROCEDURA ESECUTIVA N.351.21
IFIS NPL 2021-1 SPV Srl.C/ SIG.r [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA lotto 2



22 APRILE 2024

ESPERTO ESTIMATORE:
ARCH. MARIA PIA CLELIA VALENZA



Con invio a mezzo pec del 29 dicembre 2022 del decreto di nomina e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., alla sottoscritta veniva conferito incarico che in data 02.01.2023 la stessa accettava giurando per via telematica. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Palermo, dell'Agenzia del Territorio, all'Archivio Notarile e di altri enti e uffici. Sono state effettuate le operazioni di rilievo di concerto con l' avv. Pietro Zito n.q. di delegato dell'avv. Fabio Valguarnera custode giudiziario, in data 17 febbraio 2023. Udienda di rinvio fissata per il 27.06.2023, è stata richiesta una proroga ed era stata depositata relazione di stima in data 19.05.2023.

All'udienza del 29 febbraio 2024 veniva fissato il rinvio al 23.05.2024 e disposto dal G.E. che *"il c.t.u. provveda a modificare la perizia calcolando la sanabilità del bene esecutato alla luce della legge sulla c.d. sanatoria del 1994, n.724."*

In riferimento ai quesiti posti si espone quanto segue:

CONTROLLO PRELIMINARE verifica della completezza della documentazione depositata

ex art. 567 c.p.c.

E' stata esaminata la documentazione e la certificazione notarile allegata redatta il 21.09.2021 dalla dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, che risale ad un atto di donazione trascritto antecedentemente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (1992), ed è stato compilato, di concerto con il custode, il modulo di controllo della documentazione depositato in data 25.01.2023 per via telematica.

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

I beni oggetto del pignoramento sono:



1) -Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via Luigi Filippo Labiso, 14, piano primo, in catasto al foglio di mappa 28, particella 772, sub. 4, cat. A/3, cl.7, vani 4.5, superficie catastale mq.98, totale escluse aree scoperte mq.96, rendita catastale €.302,13, in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 della piena proprietà.

2) -Quota di ¼ della piena proprietà di lastrico solare sito in Palermo (Pa) via Luigi Filippo Labiso, 14, piano quarto, in catasto al foglio di mappa 28, particella 772, sub. 7, cat. F/5, consistenza mq.85, in testa a:

1. [REDACTED] per la quota di ¼,

2. [REDACTED] per la quota di ¼,

3. [REDACTED] per la quota di ¼,

4. [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà,

5. [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà in regime di comunione dei beni.

6. [REDACTED] per la quota di ¼ di usufrutto.

L'immobile confina con scala condominiale che consente l'accesso a quattro appartamenti (piano terra, primo, secondo e terzo) nonché al lastrico solare, con stradella privata con accesso da via Luigi Filippo Labiso, con via Giovanni Salemi, con appartamento



**QUESITO N.2: elencare individuare e descrivere i beni di ciascun lotto.**

Gli immobili interessati dalla presente procedura risultano essere nello stesso fabbricato:

Lotto 1 piano primo (appartamento), **lotto 2 piano quarto (lastrico solare)**. **Lotto 2:** Il

lastrico solare oggetto del pignoramento è per la quota di 1/4 di piena proprietà di unità

immobiliare, e non può essere oggetto di divisione vista la superficie esigua e il diritto di

quota indivisa. L'immobile ubicato in una zona periferica di Palermo, limitrofa alla via

Trabucco e all'Ospedale Cervello, ricade, come da certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Palermo in data 12.04.2023

prot.n.AREG/273975/2023, in **Zona territoriale omogenea E1** (artt. 16-17-2-25-23bis-27

delle N. di A.) e rientra all'interno della perimetrazione degli ambiti in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C.n.186 del 03.07.2003, dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02.

Trattasi di lastrico solare ubicato al piano quarto di un fabbricato composto da 4 elevazioni fuori terra. Attraverso un portoncino in ferro e vetro si accede ad una scala condominiale (ancora allo stato grezzo e quindi priva di pavimentazione con tavole di legno al posto della ringhiera) che conduce ai vari piani e successivamente da accesso, attraverso un torrino ed una porta, al piano quarto.

Il lastrico solare, con unico ingresso dal corpo scala, ha una forma rettangolare coincidente con la sagoma del fabbricato di cui parte in quanto la superficie coincide con l'area occupata dal fabbricato stesso. E' delimitato da un muretto d'attico dell'altezza di circa ml.1.00, ha una lunghezza massima di ml.16.30 circa ed una larghezza di circa ml. 6.80, in esso troviamo il lucernario del corpo scala, delimitato anch'esso da muretto ed inoltre è presente una struttura in legno a pianta quadrangolare lunga ml.3.28 e larga ml.3.40 con altezza di circa ml.2.50 ed una tettoia realizzata con tubolari in ferro in pessime condizioni e semi divelta larga ml.3.40 e lunga ml.2.00. Entrambe le strutture non essendo sanabili vanno rimosse e il costo della rimozione, che verrà detratto al valore di stima, è determinato nel computo metrico allegato.

La superficie utile netta misura mq. 86.90, quella commerciale è pari a $\text{mq.} 92.57 \cdot 0.33 = \text{mq.} 30.55$. Nella determinazione del valore del bene si considerano come coefficienti:

100% per le superficie coperte, 30% per le superficie relative ai balconi, terrazzi e lastrici



solari.

Le condizioni di manutenzione sono mediocri e il lastrico solare è in mediocre stato di conservazione.

Tutto il lastrico solare presenta pavimentazione in mattoni di cemento, le pareti del torrino scala e il muretto d'attico si presentano allo stato grezzo.

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile, lastrico solare, sito in Palermo (Pa) via Luigi Filippo Labiso, 14, piano quarto, risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa 28, particella 772, sub. 7, cat. F/5, consistenza mq.85, in testa a:

1. [redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$,
2. [redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$,
3. [redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$,
4. [redacted] per la quota di $\frac{1}{8}$ di nuda proprietà,
5. [redacted] per la quota di $\frac{1}{8}$ di nuda proprietà in regime di comunione dei beni.
6. [redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$ di usufrutto.





scala condominiale

La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 16.09.1988 rappresenta l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale **ad eccezione delle differenze** che sono state elencate nella descrizione al punto 2 e che consistono in: una struttura in legno a pianta quadrangolare lunga ml.3.28 e larga ml.3.40 con altezza di circa ml.2.50 ed una tettoia realizzata con tubolari in ferro in pessime condizioni e semi divelta larga ml.3.40 e lunga ml.2.00. Entrambe le strutture non essendo sanabili vanno rimosse e il costo della rimozione, che verrà detratto al valore di stima, è determinato nel computo metrico allegato.

La particella 772 che identifica il fabbricato all'urbano nasce dalla particella al catasto terreni 772 (già 198/b) a seguito di tipo di frazionamento della particella 198 di maggiore estensione (mq.1198) redatto dal Geom. Giuseppe Madonia e vistato il 18.02.1975 con prot.n.453, con superficie pari ad are 2 e centiare 2(mq.202) ed effettiva di mq.198. Su detta particella è stato edificato, nell'anno 1976 come dichiarato dall'allora proprietaria



signora [REDACTED], ma da quanto verificato presso la SAS TD Srl, a seguito di presa visione delle aerofoto stante l'assenza del fabbricato nella ripresa aerea del 1977 e del 1981, si può asserire che la costruzione sia avvenuta **tra il 1981 e il 1987** (come da aerofoto volo aereo S.A.S. n.9827 del 21.03.1987 che si allega) un fabbricato composto da n.4 elevazioni fuori terra con accesso da stradella privata a cui si perviene dalla via Luigi Filippo Labiso n.14 (già via C.L. 17 n.14) che è stato inserito in mappa con elaborato planimetrico presentato il 16.09.1988 e riferito al tipo mappale del 28.06.1988 n.62478 che si allega, dove il lastrico solare ha avuto attribuito il sub.7.

Successivamente a seguito di distacco di area urbana di mq. 44 facente parte della sede stradale di via Giovanni Salemi identificata col sub.9 della particella 772, è stato redatto in data 28.09.2007 con Prot.n.PA0519287, un nuovo elaborato planimetrico dove è evidenziata l'area ceduta come sede stradale nonché le parti comuni a tutte le unità immobiliari quali: scala, androne, etc. identificati col sub. 1 e 2 della particella 772.





Lucernario del corpo scala e lastrico solare

QUESITO N.4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'immobile: lastrico solare, sito in Palermo (Pa) via Luigi Filippo Labiso, 14, piano quarto, risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa 28, particella 772, sub. 7, cat. F/5, consistenza mq.85, in testa a:

1. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà,
2. [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà,
3. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà,



4. [REDACTED] per la

quota di 1/8 di nuda proprietà,

6. [REDACTED] per la

quota di 1/8 di nuda proprietà in regime di comunione dei beni.

7. [REDACTED] per la

quota di 1/4 di usufrutto.

L'immobile confina con scala condominiale che consente l'accesso a anche ai quattro appartamenti sottostanti (piano terra, primo, secondo e terzo), con stradella privata con accesso da via Luigi Filippo Labiso, con via Giovanni Salemi, con appartamento di piano terzo censito al fg. 28, p.la 772, sub.6.

L'immobile ricade, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Palermo in data 12.04.2023 prot.n.AREG/273975/2023, in **Zona territoriale omogenea E1** (artt. 16-17-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e rientra all'interno della perimetrazione degli ambiti in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C.n.186 del 03.07.2003, dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02.

La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 16.09.1988 e rappresenta l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale **ad eccezione delle differenze** che sono state elencate nella descrizione al punto 2 e che consistono in: una struttura in legno a pianta quadrangolare lunga ml.3.28 e larga ml.3.40 con altezza di circa ml.2.50 ed una tettoia realizzata con tubolari in ferro in pessime condizioni e semi divelta larga ml.3.40 e lunga ml.2.00. Entrambe le strutture non essendo sanabili vanno rimosse e il

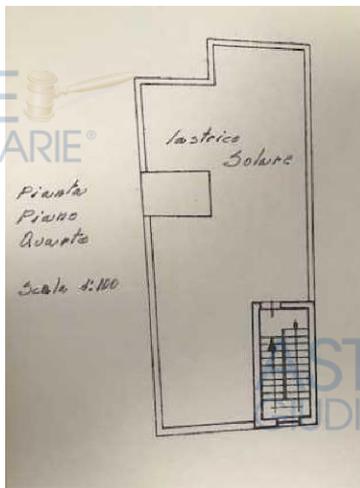


costo della rimozione, che verrà detratto al valore di stima, è determinato nel computo metrico allegato ed è pari ad €.1.600,00. Per la sanatoria è stato calcolato l'importo di €.14.857,11 per l'oblazione comprensiva di interessi e oneri nonché €.1.500,00 di spese tecniche. **Costo complessivo regolarizzazione €.17.957,11 circa.**

Si precisa che i costi sopra determinati si riferiscono all'intero lastrico solare in quanto, essendo proprietà indivisa, per la regolarizzazione e la definizione della sanatoria è necessario il **pagamento delle spese e dei vari importi per intero**, accordandosi con gli altri condomini. **Il costo riferito alla singola quota sarà di €.4.489,27.**

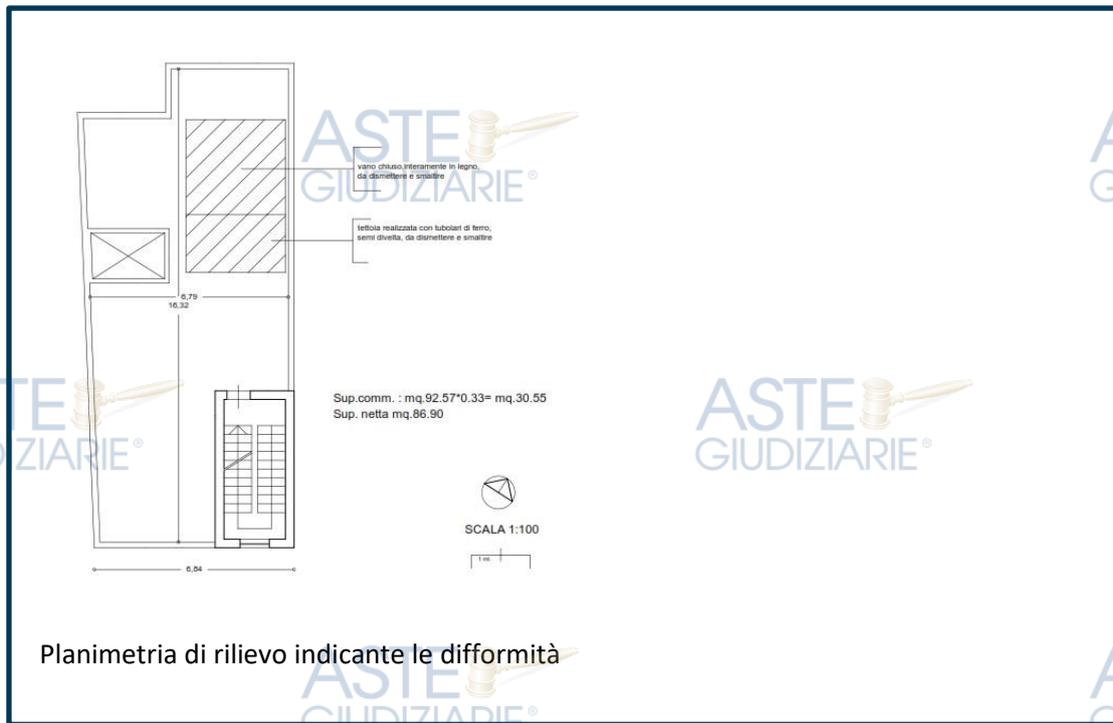
Superficie commerciale complessiva: $\text{mq.}92.57 \times 0.33 = \text{mq.}30.55$

Mq.30.55 * €/mq.731,02 = €.22.332,66 /4 = €.5.583,16 detratte €.4.489,27 (1/4 dei costi), si perviene ad un valore di €.1.093,89 **che si arrotonda ad €.1.093,90, per la quota di ¼ di piena proprietà (leggasi millenovantreeuro/90).**



planimetria allegata alla domanda di condono





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

Il bene pignorato (fg.28, p.lla 772, sub.7 (lastrico solare) risulta essere pervenuto

all'esecutato sig.r [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di donazione accettata notaio Amodei Isabella del

04.11.1992, rep.n.31023 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 27.11.1992 ai

nn.49507/35486 per la quota di 1/4 di nuda proprietà in quanto la donante, la madre,

signora [REDACTED] si era riservata l'usufrutto che si è consolidato a favore del

signor [REDACTED] al decesso della stessa avvenuto in data 19.11.1994. Con lo stesso

atto di donazione erano state donate agli altri 3 fratelli: [REDACTED]

[REDACTED] le rispettive quote di 1/4 ciascuno di nuda proprietà.

La donante aveva edificato l'appartamento facente parte di un fabbricato di quattro elevazioni

fuori terra, su terreno, già oggetto di frazionamento ed identificato con la p.lla 772 ex 198/b, che

aveva ricevuto in donazione dalla madre signora [REDACTED] con atto di donazione del 27 maggio 1975 Rep.n.20017 Racc.n.808, registrato a Palermo il 16 giugno 1975 al n.9864 e trascritto il 6 giugno 1975 ai nn.17113/14053. La donante [REDACTED] aveva dichiarato, come da dichiarazione sostitutiva allegata alla documentazione, che il fabbricato era stato edificato nel 1976 e la stessa data risulta riportata nella domanda di concessione in sanatoria trasmessa per posta il 26.9.1986 con prot. N.8590 del 07.05.1987.

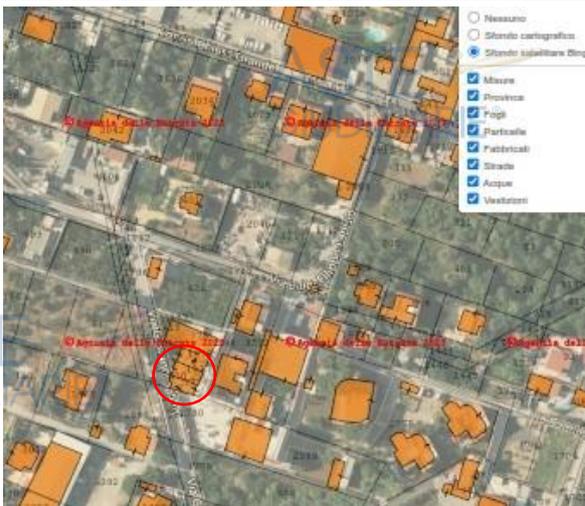
Il fabbricato, individuato oggi al C.F. con la p.lla 772 del fg.28, a seguito di presa visione delle riprese aeree presenti nell'archivio della S.A.S.TD s.r.l. dell'anno 1975, 1977 e 1981 non risulta presente, si può asserire pertanto che la costruzione sia avvenuta **tra il 1981 e il 1987**, come da aerofoto volo aereo **S.A.S. n.9827 del 21.03.1987** che si allega, dove è ben visibile il fabbricato nella sua interezza.



In data 26/08/2014 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio Lupo Gabriella, Rep.n.22846/9946, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 29.08.2014 ai nn.36173/28365 con il quale [REDACTED] in comunione di beni, ricevono dal fratello [REDACTED] (che deteneva la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà) la quota di $\frac{1}{8}$ ciascuno di nuda proprietà ciascuno, riservandosi la quota di $\frac{1}{4}$ di usufrutto sua vita natural durante.



lastrico solare



Estratto da Geolive sovrapposizione di

aerofoto satellitare con stralcio di mappa (particella 772)

QUESITO N.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato di cui fa parte il lastrico solare, individuato oggi al C.F. con la p.lla 772 del fig.28 si può asserire che sia stato edificato **tra il 1981 e il 1987**, come da aerofoto volo aereo S.A.S. n.9827 del 21.03.1987 che si allega, dove è ben visibile il fabbricato nella sua interezza, diversamente da quanto emerge dalla presa visione delle riprese aeree presenti



nell'archivio della S.A.S.TD s.r.l. dell'anno 1975, 1977 e 1981 in cui non risulta presente, ma che è stato necessario visionare a fronte della data dichiarata dalla allora proprietaria signora [REDACTED], nella dichiarazione sostitutiva e nella domanda di concessione in sanatoria che interessa l'intero fabbricato, trasmessa per posta il 26.9.1986 con prot. N.8590 del 07.05.1987.

L'immobile ricade, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Palermo in data 12.04.2023 prot.n.AREG/273975/2023, in **Zona territoriale omogenea E1** (artt. 16-17-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e rientra all'interno della perimetrazione degli ambiti in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C.n.186 del 03.07.2003, dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02.

L'immobile oggi, presenta una consistenza uguale a quanto rappresentato nella planimetria allegata alla documentazione presente all'interno del fascicolo che si trova presso gli archivi dell'Ufficio Condono del Comune di Palermo che si allega, nonché alla planimetria catastale presentata in data 16.09.1988 che rappresenta l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale **ad eccezione delle differenze** che consistono in: una struttura in legno a pianta quadrangolare lunga ml.3.28 e larga ml.3.40 con altezza di circa ml.2.50 ed una tettoia realizzata con tubolari in ferro in pessime condizioni e semi divelta larga ml.3.40 e lunga ml.2.00. Entrambe le strutture non essendo sanabili vanno rimosse e il costo della rimozione, che verrà detratto al valore di stima, è determinato nel computo metrico allegato ed è pari ad €1.600,00.

Dall'analisi della documentazione presente all'interno del fascicolo relativo all'istanza di



condono n.8590 del 1987 si evince che:

-la richiedente signora [REDACTED] in qualità di proprietaria aveva titolo per richiedere la concessione in sanatoria ai sensi dell'art.31 della L.47/85;

-l'attuale proprietario sig. [REDACTED] ha acquisito la titolarità del bene a seguito di atto di donazione Rep.31023 Racc.3311 Notaio Isabella Amodei in data 4 novembre 1992;

-le opere abusive oggetto del condono consistono nella realizzazione di un fabbricato di 4 elevazioni fuori terra di cui fa parte, al piano primo, il lastrico solare oggetto della presente relazione.

-l'area su cui insiste il fabbricato, non è interessata da vincoli, ad eccezione del vincolo sismico relativo alle zone di disciplinate alla L.n.64/74, pertanto, ai sensi dell'art.35, comma 3 della Legge 47/85, come recepito dall'art.26, comma 3, della legge regionale 10.8.1985, n.37, è stato redatto certificato di idoneità sismica dall'ing. Enrico Alessandra iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.3734, con attestazione di deposito presso gli uffici del Genio Civile di Palermo del 18.04.2001 al prot.n.7187, che certifica che l'immobile è sismicamente idoneo,

- il fabbricato è dotato di autorizzazione allo scarico rilasciata il 05 luglio 2005 col n.117 dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo-Servizio Autorizzazioni e Concessioni per immissione in fognatura dinamica comunale di via Chiusa Grande (come da allegato),
- l'oblazione che era stata autodeterminata in relazione alla tipologia e all'epoca dell'abuso dichiarata in sede di presentazione dell'istanza di condono, ed era stata calcolata tenendo conto della superficie complessiva di tutto il fabbricato **pari a mq.**

367,48 (superficie utile $S_u = \text{mq.}75.72 * n.4 \text{ appartamenti} + \text{superficie non residenziale}$
 $S_{nr} = \text{mq.}7.45 * 4 \text{ appartamenti} + \text{mq.}77.87 \text{ lastrico solare al piano quarto}$) data: da S_u
 $\text{mq.}302,88 + 107,67 * 0.60$ $S_{nr} = \text{mq.}367,48 * \text{€}25.000/\text{mq.} = \text{€}9.187.000$ a cui sono stati

aggiunti gli interessi del 12% (2%*6 mesi dal 30.3.1986 al 26.9.1986) per un totale di £.10.289.440 come riportato nel MOD.47/85-R e nel Mod.47/85-A risulta essere stata corrisposta con bollettini di C/C postale sul ccp n.255000 intestato a: "Ente Poste Italiane- Oblazione Abusivismo Edilizio" nel seguente modo:

£.1.286.000 (n.73 del 25.9.1986) £.1.318.000 (n.909 del 27.12.1986) £.1.350.000 (n.636 del 24.3.1987) £.1.383.000 (n.792 del 28.6.1987) £.1.415.000 (n.197 del 29.9.1987) £.1.447.000 (n.834 del 18.12.1987) £.1.479.000 (n.609 del 29.3.1988) £.1.511.000 (n.795 del 20.6.1988) per complessive £.11.189.000. Possiamo quindi asserire che **l'oblazione autodeterminata è stata interamente pagata.**

Da quanto verificato a seguito di rilievo dell'immobile si può asserire che la superficie utile del lastrico solare (e di conseguenza anche degli altri appartamenti) è diversa, pertanto alla luce anche del periodo verificato dell'abuso, l'oblazione definitiva verificata dalla sottoscritta e relativa all'immobile oggetto della presente perizia è così determinata:

- atteso che la data di realizzazione dell'abuso risale tra il 1981 e il 1987 come da aerofoto su citata contrariamente a quanto dichiarato dall'allora proprietaria,
- atteso che **all'udienza del 29 febbraio 2024** il signor Giudice dott. Gigi Omar Modica ha disposto che *" il c.t.u. provveda a modificare la perizia calcolando la sanabilità del bene eseguito alla luce della legge sulla c.d. sanatoria del 1994 n.724"*, si procede a quantificare gli importi dovuti, calcolando l'oblazione ed oneri riferiti alla suddetta sanatoria. pari a £.162.000/mq. (per Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti con tipologia di abuso n.1 per abusi dal 16.3.1985 al 31.12.1993), senza tenere conto di quanto già versato.

Superficie utile	Mq.0		
------------------	------	--	--



Superficie non residenziale	Mq.86.90*0,60=		
Totale	Mq.52.14	£.162.000/mq.	£.8.446.680

Pari a €4.362,34 che con l'aggiunta degli interessi legali calcolati dal 31.3.1995 al 31.12.2024 pari a €3.372,45, da l'importo complessivo di **€7.734,79 (intera oblazione da corrispondere calcolata sino alla data del 31.12.2024).**

Per quanto riguarda gli oneri concessori, avremo:

COSTO DI COSTRUZIONE:

Mq.52.14*€136,60 (riferito al condono 724/94)= **€7.122,32** per l'intera superficie del lastrico solare.

Si precisa che era stato corrisposto il 05.05.2014 su c/c 15685902 BNL tesoreria comunale, per l'intero fabbricato composto da 4 appartamenti, un acconto di €827,12/4=€206,78, ma in questa sede non se ne tiene conto atteso che si sta procedendo alla quantificazione dei costi per la sanabilità del bene riferito alla sanatoria n.724/94.

Per la definizione della domanda di sanatoria si dovrà procedere, pertanto, con la presentazione della perizia giurata ex art.28 della L.R.4/2003 integrando la documentazione grafica con nuovi elaborati e relazione tecnica nonché col pagamento degli importi relativi all'oblazione €7.734,79, oneri per l'importo di €7.122,32 a cui bisognerà aggiungere €1.500,00 per spese tecniche.

Si dovrà procedere allo smontaggio ed allo smaltimento delle strutture poste sul lastrico solare che sono quantificate nel computo metrico allegato per un importo di €1.600,00

Costo complessivo regolarizzazione €17.957,11 circa. Si precisa che i costi sopra determinati si riferiscono all'intero lastrico solare in quanto, essendo proprietà indivisa, per la regolarizzazione e la definizione della sanatoria è necessario il **pagamento delle spese e dei vari importi per intero**, accordandosi con gli altri condomini. **Il costo riferito alla singola quota sarà di €4.489,27.**

QUESITO N.7: stato di possesso dell'immobile.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta essere utilizzato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:

-**Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 20.09.2021 ai nn.42650/33127 emesso dal Tribunale di Palermo e notificato il 02.08.2021 contro [REDACTED] a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL

con sede in Conegliano gravante sull'immobile oggetto della relazione descritto al lotto 2 per la quota di 1/4 di piena proprietà;

-**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 24.12.2018 ai nn.51800/6716 emesso dal Tribunale di Palermo il 08.05.2017 per €.22.797,86 a garanzia di €.22.112,36 a favore di BANCA IFIS SPA con sede in Venezia contro [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto della relazione descritto al lotto 2 per la quota di 1/4 di piena proprietà.

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

Il bene interessato dal pignoramento non ricade all'interno di suolo demaniale.

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

Da quanto verificato l'immobile non è gravato da pesi ed oneri di alcun tipo.



QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile® ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile fa parte di un fabbricato dove non vi è un condominio costituito in quanto sono presenti solo quattro unità immobiliari ad uso abitativo che hanno accesso dal portoncino, pertanto, si stima un costo annuo di €.150,00 circa per la pulizia della scala ed il consumo della luce scala che va diviso tra i vari proprietari ciascuno in ragione delle proprie quote di proprietà.

QUESITO N.12: valutazione del bene.

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare



attraverso un'indagine di mercato, ma non essendoci un ampio numero di compravendite nella zona, si è utilizzata come riferimento di partenza, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) i cui valori/mq.sup.commerciale al secondo semestre 2022 (come da allegato) per la tipologia di abitazioni di tipo economico (cat.A/3) sono min. €.850,00 e max €.1.100,00, per quel che concerne il Borsino immobiliare i valori, sempre per una tipologia di 2° fascia, sono in media di €.855,00 (come da allegato) e detti valori sono stati rimodulati tenendo conto che la categoria catastale del bene è F/3 e considerando la superficie ragguagliata come superficie non residenziale. **Si precisa che,** stante il nuovo deposito della relazione di stima alla data di aprile 2024, è stata effettuata una verifica dei prezzi al mq. aggiornata, ma non essendoci differenze rilevanti, si è ritenuto adeguato mantenere i valori già adottati

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei prezzi relativi ad immobili in vendita nella zona, a mezzo di indagine di mercato svolta su vari portali internet specializzati nella vendita di immobili (di cui agli allegati), che vanno ad un min. di €.900,00 ad un massimo di €.1.100,00, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1.000,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile.

Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.

L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari con caratteristiche simili per cui non si attribuisce alcun apprezzamento.....K1=1,00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari.



Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio etc. che non sono presenti per cui non si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,00

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria per cui si applica un deprezzamento.....K3= 0,90

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione si tratta di un lastrico solare e di quota indivisa, per cui si applica un deprezzamento.....K4=0,90

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. si trova in una posizione abbastanza arieggiata, per cui non si attribuisce alcun apprezzamento K5= 1,00

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche il lastrico solare presenta uno scadente stato di manutenzione per cui si ritiene di applicare un deprezzamento.....K6= 0,95

$$K_{tot.} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 0,95 = 0,7695$$

$$V_a m_q = V_m * K_n = \text{€} .1.000,00 * 0,7695 = \text{€} .769,50$$

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato, che si stima in un 5%, si perviene ad un valore a mq. di

€ .731,02 e si giunge al seguente valore di mercato:



Mq.92.57*0.33= mq.30.55* €/mq.731,02= €.22.332,66 /4= €.5.583,16 detratte

€.4.489,27 (1/4 dei costi), si perviene ad un valore di €.1.093,89 **che si arrotonda ad**

€.1.093,90, per la quota di ¼ di piena proprietà (leggasi millenovantatreeuro/90).

QUESITO N.13: valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto del pignoramento è una quota pari ad 1/4 di piena proprietà, trattasi di quota indivisa pertanto si è proceduto alla valutazione della sola quota indivisa.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il debitore esecutato risulta coniugato con la signora Giaconia Giovanna nata a Palermo il 04.05.1977, come da certificato, ma è opportuno precisare che i beni sono pervenuti con donazione e pertanto trattasi di beni personali.

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.25 pagine, si deposita per via telematica.

ALLEGATI alla perizia

- 1) verbale di sopralluogo del 17 febbraio 2023;
- 2) copia atto di donazione Notaio Isabella Amodei del 04.11.1992;
- 3) Estratto di mappa catastale fg.28, p.lla 772;
- 4) Planimetria catastale di impianto del 16.09.1988 lotto 2 (fg.28, p.lla 772, sub.7);
- 5) Visura catastale storica lotto 2 fg.28, p.lla 772, sub.7;



- 6) stralcio aerofoto S.A.S. volo 1987 n.9827;
- 7) Preventivo SAS per visione e copia aerofoto;
- 8) Aerofoto da Geolive sovrapposizione di aerofoto con catastale;
- 9) atto di donazione del terreno del 1975 e frazionamento;
- 10) elaborato planimetrico del 1988;
- 11) documentazione allegata alla domanda di sanatoria (elaborati, relazione, etc.);
- 12) certificato di idoneità sismica;
- 13) autorizzazione allo scarico e documentazione allegata;
- 14) acconto oneri e rateizzazione,
- 15) elaborato planimetrico del 2007;
- 16) computo lavori di ripristino lastrico solare lotto 2;
- 17) calcolo interessi oblazione lastrico solare lotto 2;
- 18) valori OMI, borsino immobiliare e indagine di mercato;
- 19) istanza accesso atti comune Palermo;
- 20) Certificato di destinazione urbanistica;
- 21) istanza per CDU;
- 22) tavola di PRG (piano regolatore generale);
- 23) planimetria di rilievo lastrico solare lotto 2;
- 24) planimetria di rilievo indicante le difformità lotto 2;
- 25) documentazione fotografica lastrico solare lotto 2 (foto n.9);
- 26) Comunicazioni di invio perizia e di avvenuto deposito.







ASTE
GIUDIZIARIE®

