

unicamente tre finestre, di cui una murata) si ritiene che il pozzo luce, ricadente nell'area di pertinenza del fabbricato di proprietà dell'originaria ditta "G" su cui è stato realizzato l'immobile in oggetto, rimasta libera, faccia parte di quest'ultimo dal quale tra l'altro è unicamente raggiungibile.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi sono dotazioni condominiali, ad eccezione di quanto considerato per legge di uso comune.

STATO D'USO E DI POSSESSO

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, l'immobile è abitato dalla signora "C" che vi risiede con la famiglia a titolo gratuito.

V. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla consultazione della tavola P2a -5010 "Zonizzazione e Vincoli" della Variante al PRG della Città di Palermo attualmente vigente risulta che l'immobile in oggetto ricade in "zona territoriale omogenea B3" che comprende "...le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale con densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato", in cui sono ammessi interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, secondo le definizioni e prescrizioni dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La zona ricade all'interno di un' "Area interessata da esondazione ed alluvionamenti" e, per la presenza del vicino aeroporto di Boccadifalco, è soggetta al vincolo aeroportuale ai sensi della L. 58 del 04.02.63 artt. 714 e 715 bis.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 559

del 1961, che prevedeva la costruzione di un edificio con piano seminterrato, piano rialzato e piano primo (All. 8.2).

Come attestato dal Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo (All. 8.2) il fascicolo edile con il progetto approvato relativo alla citata licenza non è disponibile, essendo la pratica precedente al 1978 e non risultando tra quelle di abitabilità provenienti dall'Ufficio di Igiene e Sanità oggi consultabili presso l'Ufficio.

Dalle ricerche effettuate è emerso che per l'intero immobile è stata presentata dal sig. "G" il 30.03.1997 *prot. 3596*, una pratica di condono ai sensi della L. 47/85.

Dall'esame della pratica e della documentazione in essa contenuta effettuata dalla sottoscritta presso l'Ufficio Condono e Controllo del Territorio del Comune di Palermo, unitamente all'esame dei luoghi e dell'ulteriore documentazione reperita e visionata dal CTU si è appurato che:

- Il sig. "G" ha realizzato un edificio composto da piano seminterrato, piano terra e tre piani sopraelevati in via Roccazzo 36, la costruzione è iniziata nel 1961, giusta licenza 559/1961 che prevedeva unicamente piano seminterrato, rialzato e primo, ed è terminata nel 1963 (Cfr. Dichiarazione dell'atto notorio allegata alla domanda All. 8.3);
- Nella pratica sono presenti n. 10 modelli separati presentati per tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio individuate dai numeri di protocollo delle schede di dichiarazione catastale ed sono state pagate le prime rate di ciascuna istanza per un importo complessivo di £ 3.037.000, come da bollettini allegati (da n. 001 a n. 010 del 28.03.87); nessuna delle domande è stata istruita nè definita;
- In particolare la domanda relativa alla scheda P 6851 del 09.05.1980 da cui ha origine anche il piano rialzato in oggetto, risulta incompleta, carente della documentazione grafica e tecnica necessaria per individuare inequivocabilmente le opere abusive oggetto dell'istanza, non esplicitate nella dichiarazione dell'atto notorio e non confrontabili con il progetto approvato relativo alla licenza edilizia 559/61 ad oggi non reperibile.

- Nella predetta istanza si indica che l'opera per la quale si chiede la sanatoria è stata realizzata *Tipologia 2* (in assenza e/o in difformità da questa ma conformerete alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della legge) ultimata nel 1963 (all'interno della prima fascia temporale) per uso non abitativo, con superficie utile di abuso pari a mq 74,75, per la quale è stata autodeterminata una oblazione di £ 450.000 (mq 74,75 x 6.000 £/mq) e pagata, con bollettino n. 004 del 28.03.87, la prima rata di £ 225.000.

All'interno della pratica si è rinvenuta (tra le altre che si riferiscono alle altre uu.ii. del fabbricato) la planimetria catastale relativa alla scheda P 6851 del piano rialzato, allo stato non reperibile al Catasto, che, in assenza del progetto originario, si costituisce come l'unico documento grafico che attesti la precedente configurazione dei luoghi alla data della sua presentazione, maggio 1980. Da questa si evince che originariamente l'immobile individuato con la scheda P 6851 era un'abitazione con accesso dalla villetta esterna sulla via Roccazzo e dall'androne condominiale con affaccio sul retro su un "terreno della stessa ditta".

La planimetria corrisponde di fatto all'immobile prospettante sulla via Roccazzo oggi individuato con il *sub 2*, a meno del servizio igienico che sporge rispetto il filo del fabbricato; l'immobile oggetto di pignoramento (individuato con il *sub 1*) che si sviluppa sul retro del fabbricato nella porzione di "terreno di proprietà della stessa ditta" accessibile dall'unità immobiliare originaria, non è rappresentato e dunque si ritiene che sia stato realizzato successivamente.

Dal confronto con lo stato dei luoghi si evince dunque che l'unità immobiliare originaria è stata ampliata sul retro e frazionata generando le due u.i. oggi individuate con il sub 1 e 2; in particolare l'ingresso dall'androne condominiale e il relativo corridoio dell'unità immobiliare originaria è stato incluso nell'immobile oggi oggetto di pignoramento. E' stata inoltre cambiata la destinazione d'uso delle due unità immobiliari da abitazione a ufficio (*sub 1*) e negozio/attività commerciale (*sub 2*);

- Dalle visure storiche si evince infatti che la scheda P 6851 con categoria A/3 ha originato con frazionamento del 30.04.1982 (in atti dal 2000, All. 4 e 9) entrambi i *sub 1 e 2*, categoria A/10 e C/1, inizialmente di proprietà "G" e poi

dell'erede "F". Quest'ultimo con atti del 02.08.2006 (Rep. 26.199) e del 13.10.2006 (Rep. 26334) ai rogiti del Notaio M. Barabino ha venduto rispettivamente il *sub 1* e il *sub 2* al sig. "D" e al coniuge "E", danti causa dell'immobile in oggetto e ancora proprietari del *sub 2*.

Al momento di presentazione della domanda di sanatoria del 24.03.1987 l'immobile di piano rialzato individuato con la scheda P 6851 era già costituito dalle due unità immobiliari *sub 1* e *sub 2*, sopra indicate, a quel tempo di proprietà del sig. "G", intestatario dell'istanza.

- Dalla consultazione del fotogramma n. 5838 del volo SAS marzo 1974, si è verificato, che il fabbricato di via Roccazzo 36 a quella data era già esistente. Dal fotogramma, per scala del volo, entità e localizzazione dell'abuso, non è chiaramente verificabile la presenza della porzione dell'ampliamento sul retro. Il fatto che questa non sia indicata nella planimetria catastale del 1980, unitamente alla sue caratteristiche costruttive differenti dal restante immobile, fa ritenere comunque che la sua realizzazione sia successiva.

- Dalla consultazione dei fotogrammi nn. 9837-9934 del volo SAS del 21.03.87 (volo di riferimento per l'ufficio per l'accertamento dell'esistenza delle opere eseguite in assenza di titolo entro il termine del 01.10.1983 indicato dalla L. 47/85) si è accertato invece che anche l'immobile oggetto di esecuzione, di cui al *sub 1*, era stato già costruito e pertanto realizzato entro i termini della sanatoria.

- Non essendo consultabile la pratica edile con il relativo progetto approvato, in assenza di ulteriore documentazione presentata a corredo dell'istanza, si ritiene ad ogni modo che la superficie di abuso da sanare vada rettificata, includendo oltre alla superficie della porzione originaria (valutata in *Tipologia 1*, prima fascia temporale realizzata entro il 1967) la porzione di ampliamento relativa al *sub 1* e al wc del *sub 2* (*Tipologia 1*, terza fascia temporale), il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso.

Alla luce di quanto già espresso in merito all'incertezza degli abusi (anche temporali), allo stato accertabili, ai fini del calcolo degli oneri da corrispondere sono state ipotizzate cautelativamente le condizioni più sfavorevoli ed economicamente gravose.

- Il vincolo relativo alle aree interessate da esondazione, (appurato che l'area è esclusa dalle perimetrazioni del P.A.I. Piano per l'assetto Idrogeologico) non è

pregiudizievole per la sanabilità dell'opera. Analogamente la presenza di quello aeroportuale. Trattandosi di un immobile posto al piano rialzato non costituisce ostacolo alla navigazione aerea.



Accertato che le opere abusivamente eseguite nel piano rialzato rientrano nelle condizioni di sanabilità previste capo IV e V della L. 47/85 e dalle successive modificazioni e integrazioni, si ritiene che allo stato non esistano motivi ostativi alla regolarizzazione degli abusi, e dunque dell'immobile oggetto di esecuzione, e all'ottenimento della concessione in sanatoria assentita. Ciò previa integrazione e completamento della pratica attraverso la presentazione di tutta la documentazione (certificato di idoneità sismica dell'intero fabbricato, titoli di proprietà, elaborati grafici, perizia giurata ex art. 17 L.R. 4/2003) e attraverso il pagamento di quanto ancora dovuto, relativamente ad oneri e oblazioni, di seguito determinato in via presuntiva dal CTU in € 9.100,00.



Dal momento che per l'immobile da sanare, individuato con l'originaria scheda 6851, a quel tempo appartenente all'unica ditta, è stato presentato un unico modello A e che le oblazioni non sono state interamente versate, con conseguente applicazione di more e interessi, la regolarizzazione dell'immobile oggetto di esecuzione rimane subordinata al pagamento dell'intera oblazione relativa ad entrambi i subalterni. I costi dell'oblazione, eventualmente da ripartire con il proprietario dell'immobile di cui al *sub* 2, sono stati pertanto in questa sede attribuiti all'immobile in oggetto.



CALCOLO OBLAZIONE

• Oblazione autodeterminata per una superficie di abuso in Tipologia 2 destinata alla residenza dichiarata pari a mq 74,75, eseguita in prima fascia temporale (entro 1967): € 450.000.



Importo versato (prima rata con bollettino n. 004 del 28.03.87):

€ 225.000

Residuo

€ 225.000



Mora pari al triplo dell'importo \pounds 675.000 pari a € 348,61

Interessi legali dal 01.04.1996 al momento di definizione della domanda (qui
calcolati fino alla data del 20.06.2015)

€ 197,89

Per un totale di

€ 546,50

• Conguaglio oblazione

- superficie di abuso unità originaria:

sc=s.u.+60% s.n.r. (82,80 mq+60% di 40,60)= 107,16 mq

valutati in *Tipologia 1* prima fascia temporale (dal 1977 al 1983)

misura dell'oblazione: 5.000 \pounds /mq di s.c.= \pounds 535.800

- superficie di abuso ampliamento *Sub 1* sc=s.u.+60% s.n.r. (34,80 mq+60% di
6,7) = 38,82 mq

- superficie di abuso ampliamento *wc sub 2*: 3,5 mq

realizzati in *Tipologia 1* terza fascia temporale (dal 1977 al 1983)

misura dell'oblazione: 36.000 \pounds /mq di s.c.= \pounds 1.397.520 + \pounds 126.000 = \pounds
1.523.520

- cambio di destinazione d'uso del *sub 1* da abitazione ad attività commerciale per
98,60 di superficie lorda della porzione originaria

Tipologia 4 terza fascia temporale (dal 1977 al 1983)

misura dell'oblazione: 8.000 \pounds /mq di s.l. = \pounds 788.800

A saldo (\pounds 535.800 + \pounds 1.523.520 + \pounds 788.800) - \pounds 450.000 (autodeterminata)= \pounds
2.398.200 (pari a € 1.238,57) oltre interessi legali dal momento di presentazione
della domanda 30.03.1987 al momento di definizione della domanda (qui calcolati
fino alla data del 20.06.2015)= € 1.589,48 **per un totale di € 2.828,05.**

Totale oneri di oblazione ancora da versare € 3.374,55.

CALCOLO ONERI

Per la realizzazione della porzione originaria essendo gli abusi commessi in prima
fascia non dovevano essere corrisposti oneri né contributo sul costo di
costruzione.

Oneri di urbanizzazione

Per ampliamento in zone direzionali e commerciali (destinazione d'uso ufficio) in
terza fascia temporale 34,74 €/mq per ogni mq di superficie lorda di
pavimentazione pari a mq 54,00 = € 1.875,96

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Costo di costruzione

Si è considerato il 10% dell'importo, desunto dal computo metrico redatto con prezzario del 1989, dei lavori necessari alla realizzazione dell'ampliamento e delle opere occorrenti per frazionare le due unità immobiliari, stimato pari a € 1.300,00.

L'insieme degli oneri è pari a € 3.176,00 a cui vanno aggiunti gli interessi calcolati a tasso fisso al 10% dal 1.03.1995 al 16.04.2003 pari a € 2.582,57, per un totale di € 5.758,57.

Si è stimato in via presuntiva che il completamento della pratica di sanatoria abbia un costo complessivo di massima, pari ad € 12.600,00, di cui € 3.500,00 per le spese tecniche (aggiornamenti catastali, completamento documentale della pratica inclusa l'idoneità sismica dell'edificio da presentare al G.C., redazione perizia giurata ex art. 17 della L.R. 4/2003, oltre quella necessaria per l'ottenimento del certificato di abitabilità ex art. 3 LR 17/94), ed € 9.100,00 inerenti oneri concessori e oblazione oltre interessi da aggiornare alla data effettiva di pagamento (qui calcolati al 20.06.2015).

L'ottenimento della concessione in sanatoria per l'immobile in oggetto rimane comunque subordinata parere definitivo degli uffici competenti emesso solo a pratica esitata, e dunque a fronte dell'effettiva presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame di questa da parte dell'ufficio.

A conclusione delle procedure sopra indicate si dovrà richiedere il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. Nello specifico l'immobile, con categoria catastale A/10 uffici e studi privati, può essere dichiarato unicamente agibile in quanto non possiede i requisiti minimi (con riferimento principalmente all'altezza utile e all'illuminazione dei vani) per essere abitabile, nonostante allo stato venga utilizzato per tale destinazione.

VI. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oltre ai vincoli di natura urbanistica ed edilizia sopra riportati, dall'esame della certificazione notarile allegata agli atti del procedimento, si evince che alla data del 09.04.2014 gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 13.07.2007 ai nn. 53254/13179 in favore della BANCA DI ROMA s.p.a., derivante da atto di mutuo del 09.07.2007 in Notaio M. Barabino di Termini Imerese Rep. n. 27015/14180.
- Pignoramento trascritto il 01.04.2014 ai nn. 13941/11332 a favore dell'UNICREDIT s.p.a relativo al presente procedimento e avviato in virtù del superiori contratto di mutuo.

Da quanto riferito nel corso del sopralluogo non esiste un condominio costituito.

VII. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

CRITERI E METODI DI STIMA

Definite le caratteristiche del bene in oggetto, si procede alla sua stima, cioè a determinare il più probabile valore - in termini di prezzo - che il bene avrebbe immesso sul libero mercato. In merito ai metodi di stima utilizzabili secondo le teorie dell'estimo, in relazione alla natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, nonché dei dati tecno-economici più facilmente accessibili, ci si può avvalere principalmente del metodo "sintetico - comparativo" o di quello "analitico - della capitalizzazione del reddito".

Con il primo, si giunge alla valutazione del bene attraverso confronti con altri beni paragonabili a quello in esame di cui è noto il prezzo di mercato, stabilito per unità di misura (metro quadrato commerciale), tenendo conto delle specifiche caratteristiche della zona, dell'edificio e di quelle intrinseche dell'immobile. Con il secondo, il giudizio di valore si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione dei dati acquisiti da ricerche e indagini di mercato, che utilizzano come parametri di riferimento il canone di locazione, il tasso di capitalizzazione del reddito

presunto, le spese di manutenzione e altri dati tecno-economici, spesso di difficile determinazione e reperimento.

Nel caso in esame pertanto, il CTU ha ritenuto più opportuno, utilizzare unicamente il metodo il metodo sintetico – comparativo.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Ai fini della stima dell'immobile, il calcolo della consistenza immobiliare delle superfici è stato ricavato dal rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo (All.

8). Le consistenze sono state calcolate in metri quadrati commerciali, desunti sulla base delle indicazioni della norma UNI 10750 e delle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”* dell'Agenzia del Territorio: superficie coperta dell'unità immobiliare valutata, includendo i divisori interni, lungo il filo esterno dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri di confine con altre unità o parti condominiali, oltre le superfici di pertinenza opportunamente ragguagliate.

Si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

PORZIONE DELL'IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
a) Superficie coperta	48,90	1,00	48,90
b) Pozzo luce	7,70	0,25	1,90

La superficie commerciale dell'immobile, arrotondata al mq, è pari a 51,00 mq.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Alla luce di quanto già relazionato in merito alla regolarità urbanistica, nonostante l'immobile allo stato sia utilizzato come abitazione, ai fini della stima viene considerato con l'effettiva destinazione d'uso indicata nella categoria catastale

compatibile con le sue caratteristiche metriche e formali e dunque come ufficio.

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini, svolte presso le agenzie immobiliari della zona, e confrontando i dati rilevati con la consultazione delle pubblicazioni a cura degli operatori del settore – Nomisma e Osservatorio Immobiliare, banca dati OMI (semestre II/2014) – rivolte ad immobili simili o paragonabili, ricadenti nella stessa zona, con analoga destinazione d'uso (terziario), tipologia (uffici), e stato di conservazione normale, si è constatato che il prezzo al metro quadro oscilla tra € 900,00 ed € 1.300,00.

L'immobile in oggetto con destinazione d'uso ufficio, in relazione alla zona in cui è ubicato l'immobile (di non particolare richiamo vista la lontananza con i centri direzionali cittadini), all'epoca di costruzione (anni '80), alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riferimento alla distribuzione e alla dimensione degli ambienti (ingresso molto angusto, due vani non disimpegnati e wc sovradimensionato per l'effettivo utilizzo all'interno di uno studio) alla loro illuminazione (l'ambiente centrale di dimensioni maggiori è praticamente cieco, l'altro poco illuminato), alle finiture (non di rappresentanza) e allo stato di conservazione (sufficiente) e nonostante la consistenza (taglio medio superficie di circa 50 mq), e il piano in cui è posto (rialzato), il suo grado di appetibilità può essere considerato mediocre. Alla luce di tutti questi fattori si ritiene che il valore unitario a mq che si può attribuire allo specifico immobile debba considerarsi al di sotto della media e pari a 1.000,00 €/mq.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 51,00, il suo valore risulta € 51.000,00.

$$V = (1.000,00 \text{ €/mq} \times 51,00 \text{ mq}) = € 51.000,00.$$

A questa cifra vanno detratti i costi legati alle spese di sanatoria e regolarizzazione

dell'immobile e per la redazione dell'A.P.E. stimati in € 12.700,00.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile pignorato è pari a € 38.300,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIII. SCHEDA SINTETICA E VALORE DEL LOTTO

- Lotto unico: ***Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso ufficio ubicato a Palermo in via Roccazzo 36, piano rialzato, composto da due vani e un servizio igienico.***

- Dati catastali: C.d.F. Comune di Palermo foglio 47, particella 1208, sub 1 graffata alla particella 1455sub 1 (originata per frazionamento del 1982 dalla scheda 6851prot. 09.05.1980), zona cens. 2, piano primo, via Roccazzo 36, categ. A/10 (uffici e studi privati), classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 777,27, intestato dal 13.10.2006 a "A" proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Confini: Nord Ovest: vano scala, proprietà aliena (sub 2); Nord Est: vano scala; Sud Est: proprietà aliena ricadente in altro fabbricato; Sud Ovest: vano scala, proprietà aliena (sub 2), proprietà aliena ricadente in altro fabbricato.

- Stato d'uso: occupato temporaneamente a titolo gratuito a soggetti terzi.

- Pertinenze e accessori: pozzo luce;

- Epoca costruzione: il fabbricato realizzato negli anni '60, l'unità immobiliare negli anni '80;

- Regolarità urbanistico-edilizia: per l'intero fabbricato, realizzato con licenza n. 559/1961, è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 prot. n. 3596 del 30.03.1987; l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di titolo in ampliamento alla porzione originaria di piano rialzato, poi frazionata, ed è oggi regolarizzabile attraverso la definizione della domanda di condono relativa.

- Stato di conservazione: sufficiente;

- Superficie commerciale: mq 51,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Valore di mercato dell'immobile: € 38.300,00**, al netto dei costi per la sua regolarizzazione, e dei costi per la redazione dell'A.P.E..

Con il presente elaborato, il CTU ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 24 giugno 2015

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

arch. Valentina Favalaro

ALLEGATI

1. Verbale di giuramento e quesiti del Giudice
2. Comunicazioni con le parti
3. Verbale di sopralluogo
4. Visura catastale storica *fg. 47 p.lla 1208, sub.1 graffata p.lla 1455 sub 1*
Estratto di mappa *fg. 47*
Planimetria catastale rinvenuta nella pratica di sanatoria del fabbricato
5. Richiesta rasterizzazione planimetria cartacea e nota di risposta dell'Ufficio
6. Pianta dell'immobile eseguita dal CTU
7. Documentazione fotografica
8. Documentazione inerente la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile
- 8.1 Richieste inoltrate presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo (*prot. 102625 del 06.02.115, prot. 123341 del 13.02.15, prot. 274778 del 09.04.15*)
- 8.2 Licenza edilizia n. 559/61 e lettera dell'ufficio *prot. 119938 del 12.02.2015* sull'assenza del fascicolo edile del fabbricato
- 8.3 Documentazione inerente la pratica di sanatoria *prot. n. 3596 del 30.03.1987*
9. Elenco immobili *fg. 14 p.lla 1208 e 1455*
Visura catastale storica *fg. 47 p.lla 1208, sub 2 graffata p.lla 1455 sub 2*
10. Atto di provenienza dell'immobile pignorato

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it