Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Es. Dott. ssa Vacca

Espropriazione Immobiliare n. 835/97 promossa dal Banco di Sicilia contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

All'udienza del 6/11/2002 codesto Onorevole Tribunale nominava il sottoscritto Arch. Fabrizio Masi, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n.2829, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Accettato l'incarico e prestato giuramento nell'udienza del 14.5.2004, lo scrivente, con lettera raccomandata A\R, provvedeva a convocare le parti presso gli immobili oggetto di perizia, siti in Palermo, Via G. Simoncini Scaglione n.48, Via Luigi Palomes n.10 (ex Via BR 9) e Via De Candida Alduino n.4, interni 19 e 20 (ex Via BR 42).

Quanto sopra rispettivamente nei giorni 7.6.2004 alle ore 15,00 ed 8.6.2004, sempre alle ore 15,00, al fine di dare inizio alle operazioni di consulenza.

In data 7 giugno 2004, all'orario prestabilito, il sottoscritto, recatosi sui luoghi, ha dato inizio alle operazioni di rilievo tecnico e fotografico dell'immobile in presenza della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Terminato il rilievo presso l'immobile sito in Via G. Simoncini Scaglione n.48, si è concordato con il debitore di effettuare, nella medesima giornata, anche il rilievo degli immobili siti in Via Luigi Palomes n.10 (ex Via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BR 9) e Via De Candida Alduino n.4, interni 19 e 20 (ex Via BR 42), previsto per l'indomani 8.6.2004.

Pertanto, di continuo, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni di rilievo tecnico e fotografico dei rimanenti immobili, in presenza del Sig. xxxxxxxxxxxxxx, nipote della proprietaria xxxxxxxxxxxxx.

In relazione a quanto sopra ed in riferimento all'incarico precisato nel provvedimento di nomina, nonché a seguito degli accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici, Catastali e Notarili, volti a reperire la documentazione inerente il bene da valutare, e dopo avere effettuato, inoltre, le ricerche ed i calcoli per la valutazione dello stesso bene, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione.

Dai fascicoli di parte si rileva :

1 - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Ad istanza del **Banco di Sicilia SpA**, con sede in Palermo, rappresentato e difeso dall'Avv. Ugo Vassallo Paleologo, creditore nei confronti della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , della somma di £.170.807.399 oltre interessi e spese, somma garantita sino alla concorrenza di £. 160.000.000 dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , e fino alla concorrenza di £.320.000.000 dalla Sig,ra xxxxxxxxxxxxxxx , per effetto di fideiussioni rilasciate in favore della ricorrente banca, visto l'atto di precetto notificato in data 22.5.1997, in forza ed esecuzione del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 13.7.1995, n.2725, l'Avv.to Ugo Vassallo Paleologo provvedeva, in data 29.7.1997, al pignoramento in danno alla Sig.ra **xxxxxxxxxxxxxxxx** ed al Sig. **xxxxxxxxxxxxxxxxx** (nella qualità di socio illimitatamente responsabile della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

xxxxxxxxxxxxxxxx) dell'appartamento sito in Palermo, Via G. Simoncini Scaglione n.48, edificio B, di vani 4 più accessori, riportato al NCEU al fgl.77, part.3223/47 pervenuto alla debitrice per atto di vendita in Notaio Caruso del 14/11/1991.

Inoltre provvedeva, contestualmente, al pignoramento dei beni di pertinenza dei Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** consistenti in :

1. magazzino sito in via B.R. 42 n. 4, interno 19, della estensione di mq.20, non ancora allibrato in catasto ma regolarmente denunciato con scheda n.16235 del 12/11/1980
2. magazzino sito in via B.R. 42 n. 4, interno 20, della estensione di mq.20, non ancora allibrato in catasto ma regolarmente denunciato con scheda n.16236 del 12/11/1980
3. appartamento sito in Palermo, Via B.R.9 n.10, piano rialzato a destra dell'androne, composto da 5 vani più accessori, con relativa villetta, non ancora allibrato in catasto ma regolarmente denunciato con scheda n.11385 del 23/10/1970.

I beni descritti ai punti 1 e 2 sono pervenuti alla debitrice xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx per ½ da potere di xxxxxxxxxxxxxxx, in forza della compravendita presso Notaio Chiazzese del 6/4/1983, ai nn.17183/14239, e per ½, ripartita rispettivamente tra la Sig.ra xxxxxxxxxxxxx per 1/3 e per 1/9 ciascuno dei suoi tre figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx, in successione del marito Sig.xxxxxxxxxxxxx, deceduto in data xxxxxxxxxxxxxxxx.

Le sopradescritte unità immobiliari si assoggettano pertanto ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esecuzione forzata per 2/3 nei confronti della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx e per 1/9 ciascuno nei confronti dei Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx.

In ordine alla proprietà di cui al punto 3 la stessa, per lo stesso titolo di successione citato, viene ripartito rispettivamente fra la Sig,.ra xxxxxxxxxxxxxx per 1/3 e per 2/9 a ciascuno dei suoi tre figli xxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

La presente unità immobiliare si assoggetta pertanto ad esecuzione forzata per 1/3 nei confronti della Sig.ra xxxxxxxxxxxx e per 2/9 ciascuno nei confronti dei Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nella procedura esecutiva immobiliare è altresì intervenuto, ad istanza del curatore del fallimento xxxxxxxxxxxxxxxx Avv.to Mario Calamia, elettivamente domiciliato in Palermo presso lo studio dell'Avv.to Giuseppina Buttafuoco, la Curatela del fallimento, creditore nei confronti del Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx, in forza del Decreto ingiuntivo emesso in data 19.10.1989 dal Presidente del Tribunale di Palermo n.2619/89, della somma di £.17.638.308 oltre interessi e spese.

Si rileva che in data 18/10/2000 il Giudice esecutivo ha disposto la riunione parziale del procedimento esecutivo immobiliare n.835/97 con quello precedentemente promosso dal Banco Ambrosiano Veneto n.384/96.

A) **Appartamento di Via G.Simoncini Scaglione n.48**

2. DESCRIZIONE CONTESTO IMMOBILIARE

L'edificio in questione (foto n.1 e 2) fa parte di una serie di edifici costruiti intorno agli anni '80.

La zona in cui ricade l'immobile è quella formata dal quadrilatero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

composto dalle Vie Brancaccio, Via Conte Federico, Via Emiro Giafar e Corso dei Mille.

In particolare la via G. Simoncini Scaglione è compresa tra le Vie Conte Federico e la Via Azzolino Hazon.

In tale area l'edilizia presenta caratteristiche costruttive diverse, con l'alternanza di edifici recenti, risalenti per lo più agli anni '80, con altezze generalmente elevate e superiori anche ai 10 piani, coesistenti insieme ad edilizia più antica, risalente al dopoguerra e spesso fatiscente.

Inoltre si riscontrano nelle vicinanze anche ampie zone non edificate.

L'edificio in questione si trova collocato longitudinalmente alla Via G. Simoncini Scaglione ed è composto da n.13 piani fuori terra oltre ad un piano terra occupato da magazzini adibiti attualmente a supermercato.

Il corpo di fabbrica è servito da due portoni di accesso, i civici 38 e 48, i quali usufruiscono di una vasta area condominiale antistante riservata al parcheggio.

Il portone di ingresso del civico n.48, che ci riguarda, è realizzato in alluminio (foto 4) e tramite esso si accede all'androne di ingresso condominiale (foto 3).

Detto androne, rifinito con marmo al pavimento, consente, salendo pochi gradini, l'accesso al vano scala e ai due ascensori.

Il corpo scala, in cemento armato, presenta gradini rifiniti in marmo e ringhiera in ferro laccato.

Le pareti del vano scala e dell'androne sono rifinite in intonaco tinteggiato bianco.

Gli infissi dello stabile sono realizzati in ferro laccato bianco, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

serrande in pvc.

L'edificio presenta un rivestimento esterno con intonaco di colore verde e balconi realizzati con parapetto in ferro laccato bianco, così come di bianco sono tinti gli infissi.

Non risultano presenti evidenti dissesti strutturali e l'edificio si presenta nel complesso in buone condizioni ad eccezione di qualche balcone che presenta distacco di intonaco nei frontalini.

3.DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento in oggetto, come già rilevato, è ubicato al n.48 di Via G. Simoncini Scaglione, decimo piano, porta subito a destra uscendo dall'ascensore (foto 5).

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto dei fabbricati, alla partita Mod.58 158285, foglio n.77, particella 3223, subalterno 47, zona censuaria 2, categoria A\3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita €.369,27 a nome di xxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per intero. (allegato n.1).

Tali dati risultano derivare da atto pubblico, voltura n.1486.1/1992 del 14/11/1991, in atti dal 28/9/99, atto n. 35346 del Notaio Renato Caruso.

I dati catastali riportati nella documentazione prodotta dall'Avv.to Ugo Vassallo Paleologo (atto di pignoramento) risultano pertanto corretti.

Dall'atto a cura del Notaio Renato Caruso di Palermo del 14/11/1991, (allegato n.2) si rileva che il bene è pervenuto alla Sig. ra xxxxxxxxxxxxxx per compravendita dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx intervenuto, giusta procura generale, per conto del padre xxxxxxxxxxxxxxxxxx, imprenditore edile.

L'appartamento confina a sud con la Via G. Simoncini Scaglione, ad est

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con la Via A. Hazon, a nord con spazio libero di retroprospetto e ad ovest con appartamento di proprietà xxxxxxxxxxxx e vano scala.

In sede di sopralluogo, presente la Sig.ra xxxxxxxxxxx, la stessa ha dichiarato che l'appartamento è attualmente abitato dalla stessa unitamente al marito, xxxxxxxxx, ed ai loro quattro figli.

L'immobile, per la sua conformazione e distribuzione interna non risulta eventualmente suddivisibile in più lotti.

L'edificio di Via G. Simoncini Scaglione n.48, così come risulta dall'atto di compravendita, è stato costruito in conformità alla Concessione Edilizia n. 588, rilasciata dal Municipio di Palermo in data 13.1.1979.

Dal medesimo atto risulta inoltre che il fabbricato è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo in data 13.8.1987.

La Concessione Edilizia n.588/1979 è stata reperita presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo ed allegata.

Nel fascicolo di parte si rileva la presenza della produzione di relazione, in sostituzione della documentazione ipocatastale (autorizzazione del G.Es. del 6/6/1998), mentre non si rileva il certificato di destinazione urbanistica.

L'appartamento, come dichiarato dalla proprietaria, è stato sottoposto a ristrutturazione intorno al 1990 ed è attualmente composto da: Ingresso, Disimpegno, Soggiorno, Cucina, Ripostiglio, Bagno, 2 Camere da letto, Cameretta.

In ordine alla suddivisione interna dell'appartamento lo stesso risulta così composto :

entrando attraverso la porta d'ingresso, corazzata e rivestita all'interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in legno laccato bianco, si accede all'ingresso (foto 6 e 7), dal quale si accede, di fronte, al disimpegno (foto 9) ed a destra al soggiorno (foto 14 e 15), separato dallo stesso ingresso tramite due archi (foto 8) realizzati a seguito della ristrutturazione.

A sinistra del disimpegno si accede alla cucina (foto 10 e 13) la quale è stata ampliata annettendo il balcone, chiuso a veranda.

Sulla veranda sono stati trasferiti il piano cottura ed il lavello (foto 11 e 12), operazione resa possibile anche grazie alla chiusura di un infisso esistente .

Dopo la cucina, sempre a sinistra, si apre prima la porta del bagno (foto 19) ed una camera da letto (foto 17).

Sul disimpegno si aprono quindi la porta della cameretta (foto n.18), della seconda camera da letto (foto n.16) ed infine il camerino (foto n.20).

Tutte le stanze, ad eccezione del camerino, sono munite di finestre mentre il soggiorno e la cucina sono muniti di balconi prospicienti il primo la Via G. Simoncini Scaglione ed il secondo lo spazio libero di retroprospetto.

In seno ai lavori di ristrutturazione, avvenuti come già rilevato circa 15 anni addietro, sono state realizzate opere murarie consistenti nella realizzazione di due archi al fine di dividere l'ingresso dal soggiorno, uno a costituire una finestra e l'altro quale passaggio verso lo stesso (foto 8), in sostituzione della parete bassa esistente.

Inoltre, in cucina, è stata eliminata la porta finestra esistente ed è stata abbattuta la parete esterna che separava la stessa dal balcone inglobando quest'ultimo alla medesima e chiudendolo a veranda.

Infine, sempre in cucina, è stato murato l'infisso prospiciente il balcone, ora chiuso a veranda, al fine di potere consentire su quest'ultimo l'allocazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della cucina vera e propria (vedi foto 11 e 12).

Caratteristiche dell'appartamento :

L'appartamento oggetto della perizia :

- Non risulta dotato di impianto elettrico adeguato alla L.46\90;
- Risulta dotato di impianto idrico con autoclave condominiale;
- Risulta dotato di impianti telefonico e televisivo realizzati sotto traccia;
- Risulta munito di caldaia a gas metano per produzione di acqua sanitaria e per riscaldamento;
- Presenta tinteggiature interne su tonalità del bianco e del beige, sia per le pareti che per i soffitti, realizzate con idropittura tipo "spatolato veneziano".;
- Presenta infissi esterni realizzati in ferro laccato bianco con cassonetti in metallo ed imbotto in lamiera;
- Presenta serrande in PVC;
- Risulta dotato di porte interne realizzate artigianalmente in legno massello laccato bianco, con specchiature in vetro riquadrate all'inglese;
- la pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con piastrelle di ceramica monocottura e battiscopa dello stesso materiale;
- la cucina presenta piastrelle di ceramica alle pareti, formato 20 x 20, fino ad una altezza di metri 2,40;
- il bagno è dotato di vaso igienico, di bidet, di vasca, di doccia e di lavabo, con pareti rivestite di piastrelle in ceramica, fino ad un'altezza di m.2,40;
- l'altezza dell'appartamento è mediamente pari **m.2,88**;
- la superficie coperta dell'appartamento è pari a **mq.174,42**;
- la superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq.**179,83,** tenuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conto di 1/3 della superficie dei balconi aventi una estensione totale pari a mq.**16,24.**

In generale può dirsi che l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, ma necessita comunque di alcune opere di manutenzione ordinaria inerenti soprattutto il rifacimento degli impianti, idrico ed elettrico, il rifacimento dei servizi (si è rilevato peraltro nel bagno e nella cucina la presenza di qualche lieve crepatura nel soffitto dovuta a pregresse infiltrazioni di acqua dall'appartamento sovrastante), nonchè opere di tinteggiatura.

Dall'esame della documentazione in possesso non risulta che per le opere realizzate in difformità dalla concessione originaria, sia stata presentata comunicazione ex art.9 L.R.37\85 od istanza di sanatoria.

Nel particolare tali opere riguardano :

1. la demolizione di un tramezzo e la costruzione dei due archi al fine di separare il soggiorno con l'ingresso;

2. la chiusura del terrazzo a veranda con infissi in alluminio;

3. la demolizione parziale del muro perimetrale in cucina con eliminazione di infissi esterni e chiusura di un ulteriore infisso.

In ordine alle difformità di cui ai punti 1 e 2 si rileva che, con la disposizione n.20 del 23.4.2000 del Comune di Palermo, Ripartizione Edilizia Privata, nella quale viene interpretato l'art.26 della L.47\85, si dispone che tra le "opere interne", vengono comprese anche la fattispecie di interventi edilizi riguardanti la chiusura con strutture precarie di balconi e verande non prospicienti pubbliche vie o piazze…(punto 7 della disposizione).

Tali opere risultano pertanto assoggettate a semplice comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R.37\85.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ciò di fatto non ha avuto luogo e pertanto, l'eventuale aggiudicatario sarà soggetto a sanzione per l'omessa comunicazione (art.26 della L.47\85 così come sostituito dall'art.9 della L.R.37\85).

In merito alle difformità di cui al punto 3. si rileva che, le opere di modifica del prospetto (parziale demolizione di muro perimetrale ed eliminazione e modifica di aperture esterne) con relativo aumento della superficie utile per mq.8,00 circa (<10% della superficie utile calpestabile), sono state realizzate in difformità dalla concessione (art. 12 della L.47\85 così come modificato dell'art.7 della L.R.37\85) e pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione ed al conseguente ripristino.

Nello specifico occorre comunque accertare se l'aggiudicatario possa avvalersi della sanatoria di tali opere, secondo quanto previsto dalla L.724\94 nonché dal recente Decreto n.269 del 30/9/2003.

In merito si riporta quanto disposto dall'art.40, comma 8, della L.47\85 ed in particolare che "nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

La L.724\94, art.39, ha esteso le disposizioni di cui ai capi IV e V della L.47\85 alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31.12.1993.

Il Decreto 30/9/2003 n.269, art.32, comma 25, estende le disposizioni di cui ai capi IV e V della L.47\85 alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31.03.2003.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in questione, dall'atto di precetto notificato in data 22.5.1997, in forza ed esecuzione del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 13.7.1995, n.2725, si rileva che le ragioni di credito per cui si procede decorrono sicuramente da data anteriore alla data di entrata in vigore del Decreto 269/2003 e pertanto, l'eventuale aggiudicatario, per quanto disposto dal citato art.40, comma 8, della L.47\85, potrà avvalersi di quanto in essa disposto.

Resta però in sospeso la costituzionalità o meno della sanatoria proposta dallo Stato sulla quale la Corte Costituzionale non ha ancora espresso il proprio parere definitivo anche in ordine alla legittimità o meno di alcune norme approvate da alcune Regioni e particolarmente restrittive rispetto alla sanatoria nazionale.

Si specifica, a tal uopo, che le ragioni di credito per cui si procede non decorrono da data anteriore alla data di entrata in vigore della L.724\94 essendo, appunto, state attivate a partire dal 1995..

In relazione a lle caratteristiche intrinseche dell'appartamento, con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza ed alle rifiniture, lo stesso può essere considerato abbastanza appetibile.

B) **Appartamento di Via Luigi Palomes n.10 (già Via BR9 n.10)**

2. DESCRIZIONE CONTESTO IMMOBILIARE

L'edificio in questione (foto n.1 e 3) fa parte di una serie di edifici costruiti intorno alla fine degli anni '60 e primi anni '70.

L'edificio ricade ai margini dell'area compresa all'interno delle Vie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Brancaccio, Fichidindia, Buonriposo e Corso dei Mille.

In particolare la via Luigi Palomes, già denominata Via BR9, è una traversa della Via Brancaccio.

In tale area l'edilizia presenta caratteristiche costruttive diverse con l'alternanza di edifici risalenti agli anni '70, con altezze generalmente intorno ai 5/7 piani, coesistenti insieme ad edilizie più recenti, multipiano, databili intorno agli anni '80, e costruzioni più antiche, risalenti anche al dopoguerra, spesso fatiscenti.

Inoltre si riscontrano nella zona vaste aree non edificate.

L'edificio in questione si trova collocato longitudinalmente alla Via Luigi Palomes ed è composto da n.5 piani fuori terra.

Al corpo di fabbrica si accede da un unico portone esterno, in legno e alluminio con vetrate, attraverso il quale si ha l'accesso all'androne di ingresso condominiale (foto 2), sul quale peraltro si apre la porta d'ingresso dell'appartamento oggetto della perizia (foto 3).

Detto androne, rifinito con marmi al pavimento, consente l'accesso al vano scala ed all'ascensore.

Il corpo scala, in cemento armato, presenta gradini rifiniti in marmo e ringhiera in ferro.

Le pareti del vano scala sono rifinite in intonaco tinteggiato giallo.

Gli infissi esterni dello stabile sono realizzati in ferro con serrande in legno.

L'edificio presenta un rivestimento esterno con intonaco di colore beige ed inserti in tinta e balconi realizzati con parapetto in ferro e pareti frangisole in laterizio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non risultano ravvisabili evidenti dissesti strutturali e l'edificio si presenta nel complesso in buone condizioni.

3.DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento in oggetto, come già rilevato, è ubicato al n.10 di Via Luigi Palomes, piano rialzato, porta immediatamente a destra salendo le scale di accesso dell'androne (foto 3).

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto dei fabbricati, alla partita Mod.58 125386, foglio n.76, particelle 455, 456 e 459, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria A\3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita €.364,10 a nome di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tali dati risultano derivare da impianto meccanografico del 30/6/1987 e non risultano riportati nell'atto di pignoramento prodotto dall'Avv.to Ugo Vassallo Paleologo, ove viene invece riportata soltanto il numero di scheda, n.11385 del 23/10/1970.

Dalla visura catastale si evince che fanno parte della proprietà n.3 particelle, le nn. 455, 456 e 459, di cui le ultime due riguardano rispettivamente la villetta sulla Via L.Palomes e quella sul retroprospetto, parti integranti dell'immobile.

Si evince, inoltre, che non è stata ancora effettuata la voltura consequenziale alla successione per morte del Sig.xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Difatti, come già rilevato in ordine a tale immobile, lo stesso viene ripartito per successione rispettivamente fra la Sig,.ra xxxxxxxxxxxxx, moglie di xxxxxxxxxxxx, per 1/3, e per 2/9 a ciascuno dei suoi tre figli xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come rilevasi peraltro dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Cottone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento confina a nord con la Via L.Palomes, a sud con spazio condominiale di altro edificio, ad est con vano scala e ad ovest con corpo basso di altra proprietà.

Dall'atto a cura del Notaio Maniscalco di Palermo in data 2/3/1971, trascritto a Palermo il 25/3/1971 al numero 10784/8414, si rileva che al Sig.xxxxxxxxxxxxxx il bene è pervenuto da compravendita dal Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, costruttore edile.

In sede di sopralluogo, presente il Sig. xxxxxxxxxxxx, nipote della Sig.ra xxxxxxxxxxxxx, lo stesso ha dichiarato che l'appartamento è attualmente occupato dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx.

L'immobile, per la sua conformazione e distribuzione interna, non risulta eventualmente divisibile in più lotti.

L'edificio di Via Lugi Palomes n.10, si rammenta già via BR9, risulta munito di certificato di abitabilità, n.prot.5419 del 17/3/1967 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di Igiene.

Tale certificato, non citato nel titolo di proprietà e non in possesso del proprietario, è stato reperito presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo.

Nel fascicolo di parte si rileva la presenza della produzione di relazione, in sostituzione della documentazione ipocatastale (autorizzazione del G.Es. del 6/6/1998), mentre non si rileva il certificato di destinazione urbanistica.

L'appartamento è attualmente composto da: Ingresso, Corridoio, Salone pari a 2 vani, N.3 camere, Cucina, WC Bagno, villetta.

Entrando nell'appartamento, attraverso una porta corazzata rivestita in legno, si accede all'ingresso (foto 4), dal quale si accede di fronte, attraverso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una porta, al corridoio (foto 5).

All'interno dell'ingresso, sulla destra, si apre una delle due porte che conducono al salone (foto 9 e 10) il quale comunica, oltre che con l'ingresso, anche con il corridoio.

Nel lato sinistro del corridoio si susseguono nell'ordine una camera (foto 6), il bagno (foto 12) ed infine la camera da letto (foto 7).

Nel lato destro del corridoio si aprono nell'ordine una delle due porte del salone e la porta della terza camera (foto 11).

Alla cucina (foto 13 e 14) si accede dalla porta in fondo al corridoio.

Essa è realizzata con piastrelle alle pareti per tutta l'altezza e presenta pavimento in piastrelle di ceramica monocottura.

Dalla stessa si accede, tramite un'apertura, ad un corpo accessorio occupante parzialmente la superficie della villetta interna, avente un'altezza degradante da m.2,80 a m.2.45 (foto 8 e 15) realizzato mediante la costruzione di un muretto, fino all'altezza di circa 120 cm, e con la chiusura con infissi in alluminio.

La copertura è realizzata con pannelli prefabbricati all'interno e lamiera ondulata all'esterno.

Tale corpo, avente la superficie di circa 7mq è inoltre addossato ad un corpo più piccolo, realizzato in muratura con copertura in eternit, di circa mq.4 di superficie e con un'altezza di circa m.1,50 utilizzato quale magazzino (foto 16).

Da tale corpo accessorio, attraverso pochi gradini, si scende verso la villetta interna, prospiciente lo spazio condominiale interno.

Tutte le stanze prospicienti la Via Luigi Palomes sono dotate di un unico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

balcone per tutta la lunghezza della facciata.

Tale balcone, attraverso 4 gradini, conduce più in basso alla "villetta esterna", così come descritta sull'atto di proprietà, prospiciente la Via L. Palomes.

Lo spazio sottostante il balcone è stato chiuso ed adibito a ripostiglio, e risulta accessibile tramite due vani muniti di sportelli.

Le stanze prospicienti il prospetto interno presentano finestre alle pareti ad eccezione della cucina che presenta un'apertura che conduce al sopra descritto corpo accessorio chiuso a veranda (foto 17).

Tutte le camere dell'appartamento sono tinteggiate con idropittura nelle tinte del bianco e del beige e tutti i tetti, escluso cucina e WC, presentano cornici e stucchi in gesso.

Caratteristiche dell'appartamento :

L'appartamento oggetto della perizia :

- Non risulta dotato di impianto elettrico adeguato alla L.46\90;
- Risulta dotato di impianto idrico ad autoclave condominiale;
- E' dotato di impianto telefonico e televisivo realizzato sotto traccia;
- Risulta dotato di impianto di riscaldamento condominiale a gasolio con piastre radianti, ma ormai in disuso;
- Risulta munito di gas autonomo per la cottura dei cibi;
- Risulta munito di scaldabagno per la produzione di acqua calda;
- gli infissi esterni sono realizzati in ferro con serrande in PVC;
- le porte interne sono realizzate in legno con specchiature in vetro ad esclusione delle porte del bagno e della cucina;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– la pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con mattoni in segato di marmo di buona qualità formato 50 x 50, eccetto che nel corridoio dove il formato è 40 x 40, e battiscopa in marmo;

– nella cucina e nel bagno i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica monocottura.

– la cucina presenta piastrelle di ceramica alle pareti, formato 20 x 20 a tutt'altezza;

– il bagno è dotato di vaso igienico, di bidet, di vasca e di lavabo, con pareti rivestite con piastrelle in ceramica a tutt'altezza;

– l'altezza dell'appartamento è mediamente pari **m.2,90**;

- la superficie coperta dell'appartamento è pari a **mq.129,71**;

– La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **mq.176,24** tenuto conto di 1/3 della superficie di balconi e terrazzi, aventi una estensione totale pari a **mq.139,60** (mq.67.60 villetta interna, 60,00 villetta esterna, mq.12,00 balcone).

In generale può dirsi che l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, con buone rifiniture, ma necessita comunque di alcune opere di manutenzione ordinaria inerenti il rifacimento degli impianti e dei servizi nonché la tinteggiatura delle pareti.

Dall'esame della documentazione in possesso non risulta che per le opere interne, realizzate in difformità, sia stata presentata comunicazione ex art.9 L.R.37\85.

Nel particolare tali opere riguardano la demolizione di tramezzo nel salone al fine di unificare le due stanze esistenti.

Non è possibile datare con assoluta certezza tali interventi che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunque non sono riscontrabili nella planimetria catastale.

In ordine alle difformità sopra richiamate, essendo tali opere assoggettate a semplice comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R.37\85 e poiché di fatto ciò non ha avuto luogo, l'eventuale aggiudicatario, sarà soggetto a sanzione per l'omessa comunicazione (art.26 della L.47\85 così come sostituito dall'art.9 della L.R.37\85).

Per quanto concerne invece la realizzazione del corpo accessorio sul cortile interno, la quale ha apportato un aumento della superficie utile per mq. 9,50 circa (<10% della superficie utile calpestabile) si evidenzia che tale opere rientrano fra quelle indicate all'art. 12 della L.47\85 così come modificato dell'art. 7 della L.R.37\85.

Nello specifico occorre pertanto accertare se l'aggiudicatario possa avvalersi della sanatoria di tali opere secondo quanto previsto dalla L.724\94 nonché dal recente Decreto n.269 del 30/9/2003.

In merito, si riporta quanto disposto dall'art.40, comma 8, della L.47\85 ed in particolare che "nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

La L.724\94, art.39, ha esteso le disposizioni di cui ai capi IV e V della L.47\85 alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31.12.1993.

Il Decreto 30/9/2003 n.269, art.32, comma 25, estende le disposizioni di cui ai capi IV e V della L.47\85 alle opere abusive che risultino ultimate entro il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31.03.2003.

Nel caso in questione, dell'atto di precetto notificato in data 22.5.1997, in forza ed esecuzione del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 13.7.1995, n.2725, si rileva che le ragioni di credito per cui si procede decorrono sicuramente da data anteriore alla data di entrata in vigore del Decreto 269/2003 e pertanto l'eventuale aggiudicatario, per quanto disposto dal citato art.40, comma 8, della L.47\85, potrà avvalersi di quanto in essa disposto.

Resta però in sospeso la costituzionalità o meno della sanatoria proposta dallo Stato sulla quale la Corte Costituzionale non ha ancora espresso il proprio parere definitivo anche in ordine alla legittimità o meno di alcune norme approvate da alcune Regioni e particolarmente restrittive rispetto alla sanatoria nazionale.

Si specifica, a tal uopo, che le ragioni di credito per cui si procede non decorrono da data anteriore alla data di entrata in vigore della L.724\94 essendo, appunto, state attivate a partire dal 1995..

In relazione a lle caratteristiche intrinseche dell'appartamento, con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza ed alle rifiniture, lo stesso può essere considerato abbastanza appetibile.

C) Box siti in Via De Candida Alduino n.4, interni 19 e 20, (già Via BR42 n.4)

I due magazzini oggetto della perizia si trovano all'interno del cortile condominiale dell'edificio posto proprio di fronte alla proprietà di Via Palomes n.10, precisamente in Via De Candida Alduino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La visura catastale effettuata ha consentito di rilevare dei dati diversi da quelli riportati dall'Avv.to Vassallo Paleologo nell'atto di pignoramento.

In particolare si rileva che le cartelle 16235 e 16236 sono state soppresse per duplicazione (variazione n.15057.1/2001) e pertanto i due box risultano individuati catastalmente come appresso specificato:

1. Partita 200548, Foglio 76, Particella 859, sub 3, categoria C/6, consistenza 15 mq, rendita Euro 43,38.
2. Partita 200548, Foglio 76, Particella 859, sub 2, categoria C/6, consistenza 15 mq, rendita Euro 43,38.

Entrambe le particelle risultano dalla misura catastale intestate a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dati derivanti da costituzione in atti dal 25/2/1993.

Dall'atto di proprietà acquisito presso l'Archivio Notarile, si rileva che in data 6/4/1983, atto redatto presso il Notaio Francesco Chiazzese in Misilmeri, rep. N. 57694, il bene per compravendita è pervenuto ai coniugi xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx proprio dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx, costruttore edile, nato il xxxxxxxxxxxxxxx.

Da detto atto si rileva inoltre che i due magazzini sono stati dichiarati agibili con certificato rilasciato dalla Ripartizione di Igiene e Sanità del Comune di Palermo in data 10.8.1980 e per detti è intervenuta la dichiarazione di conformità e fine lavori come risulta dal certificato rilasciato dal Municipio di Palermo in data 25.11.1980, giusta Concessione Edilizia n.179 del 30/1/1978, reperita presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo ed allegata.

I due magazzini sopra descritti sono pervenuti alla debitrice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la restante parte di ½, ripartita rispettivamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tra la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx per 1/3 e per 1/9 ciascuno dei suoi tre figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in successione del marito Sig.xxxxxxxxxxxx, deceduto in data xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Le sopradescritte unità immobiliari si assoggettano pertanto ad esecuzione forzata per 2/3 nei confronti della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx e per 1/9 ciascuno nei confronti dei Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

I due box, di forma rettangolare, sono confinanti tra di loro per mezzo di uno dei due lati più corti, e confinano con muro perimetrale a la strada di accesso agli stessi (foto 1,2,3,4).

Si precisa che il proprietario non ha consentito l'accesso all'interno dello stesso dichiarando di essere impossibilitato a reperire le chiavi.

Ha altresì dichiarato che i due box sono al momento unificati essendo stata abbattuta la parete divisoria fra i due locali, ed adibiti a magazzino.

Non è stato pertanto possibile eseguire il rilievo interno dello stesso ma è stato comunque effettuato il sopralluogo con rilievo esterno delle misure e rilievo fotografico.

Tenuto conto dell'ubicazione e della superficie è comunque possibile pervenire ad una attendibile valutazione dell'immobile.

Non risulta dagli atti in possesso che per tale ristrutturazione, che ha comportato la fusione dei due locali, sia stata presentata alcuna comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R.37\85 e pertanto l'eventuale aggiudicatario, sarà soggetto a sanzione per l'omessa comunicazione (art.26 della L.47\85 così come sostituito dall'art.9 della L.R.37\85).

Non risulta inoltre effettuata effettuata la voltura catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4 - METODO DI STIMA

Dopo avere analizzato le caratteristiche dei beni da valutare ed averli descritti occorre ora individuare il criterio da adottare per potere pervenire al giudizio di stima.

Si premette che le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso, consentendo di pervenire ad indici unitari i quali consentono di risalire al prezzo di mercato.

Si specifica, inoltre, che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito considerando l'appartamento locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e patti in deroga successivi.

Dovendo procedere alla valutazione di un immobile destinato ad abitazione, tenuto conto dell'oscillazione dei canoni di locazione, specialmente allo stato attuale con un mercato in continuo movimento, non si ritiene opportuno applicare il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto avendo tale metodo come parametri di riferimento, oltre al canone di locazione, il tasso di capitalizzazione del reddito presunto, di difficile determinazione, non si otterrebbero dei valori di mercato attendibili e congrui.

Si è pertanto scelto di procedere alla stima dei beni adottando il metodo diretto basato sul valore di mercato medio della zona ove ricadono gli immobili, moltiplicato per coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto dello standard sociale, dello standard dei servizi e dello stato di manutenzione dell'edificio nonché della dimensione, della posizione, della qualità e dello stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di manutenzione del singolo immobile.

Ciò consente peraltro di ottenere un dato più attendibile in considerazione del particolare momento di mercato che vede un continuo aumento dei prezzi.

5 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

A) Appartamento di Via G. Simoncini Scaglione n.48

Per la determinazione del valore degli immobili, dopo avere proceduto ad effettuare accertamenti ed indagini per determinare gli odierni valori di mercato della zona nonché a considerare le caratteristiche dello stesso immobile e dell'edificio, in funzione della zona di appartenenza, si è pervenuto a quanto appresso indicato:

1. il valore medio di mercato della zona, con riferimento all'edilizia usata, oscilla da **€.852,00** al mq. fino ad **€.1060,00 al mq.**, (fonte Osservatorio Immobiliare FIAIP, Agenzia del Territorio, Ufficio Studi Tecnocasa, rilevamento diretto), in dipendenza del tipo di edificio, dell'età dello stesso o della finitura dell'appartamento. Tali prezzi risultano peraltro attualmente in costante ascesa se si tiene conto che dal 1998 i prezzi degli immobili residenziali in città hanno subito un incremento pari a circa il 36%.
2. nella fattispecie, considerato il tipo di edificio e di appartamento, tenuto conto delle caratteristiche sopra meglio specificate, può senz'altro prendersi a riferimento il valore di riferimento massimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. tenuto conto della peculiarità dell'edificio, dello stato di conservazione, della dimensione, della distribuzione planimetrica, della posizione;

4. considerato che l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e considerato altresì che, allo stato attuale, risulta occupato dai proprietari;

5. che in base alla normativa vigente in materia, l'eventuale aggiudicatario, per le difformità riscontrate e per la mancata comunicazione art.9 della L.R.37\85 dovrà provvedere al pagamento di una sanzione;

6. che la somma relativa alla sanzione per l'omessa comunicazione e per le spese accessorie connesse è quantificabile in **€ 600,00**;

7. che il costo presunto per le operazioni di demolizioni e ripristino della parte abusivamente realizzata (eliminazione di infissi e demolizione di parete esterna) ammonta a **€ 5000,00.** Tale costo può essere ritenuto equivalente a quello necessario per espletare le pratiche di sanatoria, incluso il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, nel caso in cui sia possibile per l'acquirente avvalersi della stessa ;

8. considerati i seguenti parametri :

– aggiunte : discrete rifiniture = **+ 10 %**

– detrazioni : rifacimento impianti, manutenzione ordinaria, tinteggiatura pareti = **- 10 %**

9. considerate le superfici dell'appartamento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- appartamento = mq. 174,42
- terrazzi esterni (mq. 16,24/3) = mq. 5,41

superficie commerciale totale mq.179,83

10. considerato che nella fattispecie il prezzo unitario da considerare è pari ad **€. 1060,00** , si perviene ad un valore commerciale pari a :

mq.179,83 x € 1060,00	=	**€ 190619,80**
agg. e detraz.= 0,00%	=	€ 0,00
costi per sanzioni e spese	=	- € 5600,00
Valore complessivo finale	=	**€ 185019,80**

Tale quota ricade interamente sull'unica proprietaria xxxxxxx.

B) Appartamento Via Lugi Palomes n.10 (già Via BR9 n.10)

Per la determinazione del valore degli immobili, dopo avere proceduto ad effettuare accertamenti ed indagini per determinare gli odierni valori di mercato della zona nonché a considerare le caratteristiche dello stesso immobile e dell'edificio, in funzione della zona di appartenenza, si è pervenuto a quanto appresso indicato:

1. il valore medio di mercato della zona, con riferimento all'edilizia usata, oscilla da **€.852,00** al mq. fino ad **€.1060,00 al mq**., (fonte Osservatorio Immobiliare FIAIP, Agenzia del Territorio, rilevamento diretto), in dipendenza del tipo di edificio, dell'età dello stesso o della finitura dell'appartamento. Tali prezzi risultano peraltro attualmente in costante ascesa se si tiene conto che dal 1998 i prezzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli immobili residenziali in città hanno subito un incremento pari a circa il 36%.

2. nella fattispecie, considerato il tipo di edificio e di appartamento, tenuto conto delle caratteristiche sopra meglio specificate, può senz'altro prendersi a riferimento il valore di riferimento massimo.

3. tenuto conto della peculiarità dell'edificio, dello stato di conservazione, della dimensione, della distribuzione planimetrica, della posizione;

4. considerato che l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e che allo stato attuale risulta occupato dalla proprietaria;

5. che in base alla normativa vigente in materia, l'eventuale aggiudicatario, per le difformità riscontrate e per la mancata comunicazione art.9 della L.R.37\85 dovrà provvedere al pagamento di una sanzione;

6. che la somma relativa alla sanzione per l'omessa comunicazione e per le spese accessorie connesse è quantificabile in **€ 600,00**;

7. che il costo presunto per le operazioni di demolizioni e ripristino della parte abusivamente realizzata (demolizione dei due corpi esterni) ammonta a **€. 5000,00** e che tale costo può essere ritenuto equivalente a quello necessario per espletare le pratiche di sanatoria, incluso il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, nel caso in cui sia possibile per l'acquirente avvalersi della stessa

8. considerati i seguenti parametri :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– aggiunte : discrete rifiniture = + **5 %**

– detrazioni : rifacimento impianti, manutenzione ordinaria, tinteggiatura pareti = - **10 %**

9. considerate le superfici dell'appartamento:

– appartamento = mq. 129,71

– terrazzi esterni (mq. 139,60/3) = mq. 46,53

superficie commerciale totale mq.176,24

10. considerato che nella fattispecie il prezzo unitario da considerare è pari ad **€. 1060,00** , si perviene ad un valore commerciale pari a :

mq.176,24 x €. 1060,00	=	**€ 186814,40**
agg. e detraz.= - 5%	= - €	9340,72
costi per sanzioni e spese	= - €	5600,00
Valore complessivo finale	=	**€ 171873,68**

Tale quota va ripartita secondo le proprietà come appresso specificato :

1.	xxxxxxxxxxxxxxx	1/3	**€** 57291,22
2.	xxxxxxxxxxxxxxxx	2/9	**€** 38194,15
3.	xxxxxxxxxxxxxxx	2/9	**€** 38194,15
4.	xxxxxxxxxxxxxxx	2/9	**€** 38194,15

L'immobile per la sua distribuzione planimetrica non è suscettibile di divisione né tanto meno di eventuali trasformazioni che permetterebbero di identificare fisicamente una porzione del bene pari alle relative quote.

C1, C2) <u>Box siti in Via De Candida Alduino n.4, interni 19 e 20 (già Via BR42 n.4)</u>

Per la determinazione del valore degli immobili, dopo avere proceduto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad effettuare accertamenti ed indagini per determinare gli odierni valori di mercato della zona nonché a considerare le caratteristiche degli stessi immobili, in funzione della zona di appartenenza, si è pervenuto a quanto appresso indicato:

1. il valore medio di mercato della zona, con riferimento ai box oscilla da **€.600,00** al mq. fino ad **€.1000,00 al mq**. (fonte Osservatorio Immobiliare FIAIP, Agenzia del Territorio, rilevamento diretto);
2. che in base alla normativa vigente in materia, l'eventuale aggiudicatario, per le difformità riscontrate e per la mancata comunicazione art.9 della L.R.37\85 dovrà provvedere al pagamento di una sanzione;
3. che la somma relativa alla sanzione per l'omessa comunicazione e per le spese accessorie connesse è quantificabile in **€ 600,00**;
4. considerate le superfici dei due magazzini (mq.18,36 cadauno) :
5. considerato che nella fattispecie il prezzo unitario da considerare è pari ad **€ 1000,00 ,** si perviene ad un valore commerciale pari a :

C1 - Unità n.19	mq.18,36 x € 1000,00	= **€ 18360,00**
costi per sanzioni e spese		= - € 600,00
Valore complessivo finale		= **€ 17760,00**
C2 - Unità n.20	mq.18,36 x € 1000,00	= **€ 18360,00**
costi per sanzioni e spese		= - € 600,00
Valore complessivo finale		= **€ 17760,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale quota va ripartita secondo le proprietà come appresso specificato :

C1 - Unità 19 :

1. xxxxxxxxxxx 2/3 **€** 11840,00
2. xxxxxxxxxxx 1/9 **€** 1973,33
3. xxxxxxxxxxx 1/9 **€** 1973,33
4. xxxxxxxxxxx 1/9 **€** 1973,33

C2 - Unità 20 :

1. xxxxxxxxxxxx 2/3 **€** 11840,00
2. xxxxxxxxxxxx 1/9 **€** 1973,33
3. xxxxxxxxxxxxx 1/9 **€** 1973,33
4. xxxxxxxxxxxxxxx 1/9 **€** 1973,33

I due box, per la distribuzione planimetrica, non sono suscettibili ciascuno di divisione né tanto meno di eventuali trasformazioni che permetterebbero di identificare fisicamente una porzione del bene pari alle relative quote.

6 – CONCLUSIONI

Eseguiti gli accertamenti sui luoghi ed in base alle analisi tecniche ed economiche effettuate, sono state elaborate le risposte ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma che di seguito si riportano sintetizzate a conclusione della presente relazione.

A)Appartamento sito in Via G. Simoncini Scaglione n.48

1. L'appartamento in oggetto, come già rilevato, è ubicato al n.48 di Via G. Simoncini Scaglione, decimo piano, porta a destra uscendo dall'ascensore .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. L'unità immobiliare risulta iscritta all'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto dei fabbricati, alla partita Mod.58 158285, foglio n.77, particella 3223, subalterno 47, zona censuaria 2, categoria A\3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita €.369,27 a nome di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per intero. (allegato n.1).
3. I dati catastali riportati nella documentazione prodotta dall'Avv.to Ugo Vassallo Paleologo (atto di pignoramento) risultano pertanto corretti.
4. In sede di sopralluogo, presente la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx, la stessa ha dichiarato che l'appartamento è attualmente abitato dalla stessa unitamente al marito, xxxxxxxxxxxxxxx, ed ai loro quattro figli.
5. L'immobile, per la sua conformazione e distribuzione interna non risulta eventualmente suddivisibile in più lotti.
6. L'edificio di Via G. Simoncini Scaglione n.48, così come risulta dall'atto di compravendita, è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo in data 13.8.1987.
7. Nel fascicolo di parte si rileva la presenza della produzione di relazione, in sostituzione della documentazione ipocatastale (autorizzazione del G.Es. del 6/6/1998), mentre non si rileva il certificato di destinazione urbanistica.
8. L'appartamento, come dichiarato dalla proprietaria, è stato sottoposto a ristrutturazione intorno al 1990 ed è attualmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

composto da: Ingresso, Disimpegno, Soggiorno, Cucina, Ripostiglio, Bagno, 2 Camere da letto, Cameretta.

9. l'altezza dell'appartamento è mediamente pari **m.2,88**;
10. la superficie coperta dell'appartamento è pari a **mq.174,42**;
11. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **mq.179,83,** tenuto conto di 1/3 della superficie dei balconi aventi una estensione totale pari a mq.**16,24.**
12. In generale può dirsi che l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, ma necessita comunque di alcune opere di manutenzione ordinaria inerenti soprattutto il rifacimento degli impianti, idrico ed elettrico, il rifacimento dei servizi, nonchè opere di tinteggiatura.
13. Dall'esame della documentazione in possesso non risulta che per le opere realizzate in difformità, sia stata presentata comunicazione ex art.9 L.R.37\85 od istanza di sanatoria.
14. Ciò di fatto non ha avuto luogo e pertanto, l'eventuale aggiudicatario sarà soggetto a sanzione per l'omessa comunicazione (art.26 della L.47\85 così come sostituito dall'art.9 della L.R.37\85).
15. In merito alle difformità relative alle opere di modifica del prospetto (parziale demolizione di muro perimetrale ed eliminazione e modifica di aperture esterne) con relativo aumento della superficie utile per mq.8,00 circa (<10% della superficie utile calpestabile) si specifica che tali opere sono state realizzate in difformità dalla concessione (art. 12 della L.47\85

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

così come modificato dell'art.7 della L.R.37\85) e pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione ed al conseguente ripristino.

16. Dall'atto di precetto notificato in data 22.5.1997, in forza ed esecuzione del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 13.7.1995, n.2725, si rileva che le ragioni di credito per cui si procede decorrono sicuramente da data anteriore alla data di entrata in vigore del Decreto 269/2003 e pertanto l'eventuale aggiudicatario, per quanto disposto dal citato art.40, comma 8, della L.47\85, potrà avvalersi di quanto in essa disposto.
17. Resta però in sospeso la costituzionalità o meno della sanatoria proposta dallo Stato sulla quale la Corte Costituzionale non ha ancora espresso il proprio parere definitivo anche in ordine alla legittimità o meno di alcune norme approvate da alcune Regioni e particolarmente restrittive rispetto alla sanatoria nazionale.
18. In relazione alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento, con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza ed alle rifiniture, lo stesso può essere considerato abbastanza appetibile.

B)Appartamento Via Luigi Palomes n.10 (già Via BR9 n.10)

1. L'appartamento in oggetto è ubicato al n.10 di Via Luigi Palomes, piano rialzato, porta immediatamente a destra salendo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le scale di accesso dell'androne (foto 3).

2. L'unità immobiliare risulta iscritta all'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto dei fabbricati, alla partita Mod.58 125386, foglio n.76, particelle 455, 456 e 459, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria A\3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita €.364,10 a nome di xxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxx
3. Dalla visura catastale si evince che fanno parte della proprietà n.3 particelle in quanto le nn.456 e 459 riguardano rispettivamente la villetta sulla Via L.Palomes e quella sul retroprospetto, parti integranti dell'immobile.
4. Si evince inoltre che non è stata ancora effettuata la voltura consequenziale alla successione per morte del Sig.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
5. L'appartamento confina a nord con la Via L.Palomes, a sud con spazio condominiale di altro edificio, ad est con vano scala e ad ovest con corpo basso di altra proprietà.
6. Dall'atto a cura del Notaio Maniscalco di Palermo in data 2/3/1971, trascritto a Palermo il 25/3/1971 al numero 10784/8414, si rileva che al Sig. xxxxxxxxxxxx il bene è pervenuto da compravendita dal Sig. xxxxxxxxxxxx, costruttore edile.
7. In sede di sopralluogo, presente il Sig. xxxxxxxxxxxx, nipote della Sig.ra xxxxxxxxxx, lo stesso ha dichiarato che l'appartamento è attualmente occupato dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. L'immobile, per la sua conformazione e distribuzione interna, non risulta eventualmente divisibile in più lotti.
9. L'edificio di Via Lugi Palomes n.10, si rammenta già via BR9, risulta munito di certificato di abitabilità, n.prot.5419 del 17/3/1967 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di Igiene.
10. Nel fascicolo di parte si rileva la presenza della produzione di relazione, in sostituzione della documentazione ipocatastale (autorizzazione del G.Es. del 6/6/1998), mentre non si rileva il certificato di destinazione urbanistica.
11. L'appartamento è attualmente composto da: Ingresso, Corridoio, Salone pari a 2 vani, N.3 camere, Cucina, WC Bagno, villetta.
12. l'altezza dell'appartamento è mediamente pari **m.2,90**;
13. la superficie coperta dell'appartamento è pari a **mq.129,71**;
14. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **mq.176,24** tenuto conto di 1/3 della superficie di balconi e terrazzi, aventi una estensione totale pari a **mq.139,60** (mq.67.60 villetta interna, 60,00 villetta esterna, mq.12,00 balcone).
15. In generale può dirsi che l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, con buone rifiniture, ma necessita comunque di alcune opere di manutenzione ordinaria inerenti il rifacimento degli impianti e dei servizi nonché la tinteggiatura delle pareti.
16. Dall'esame della documentazione in possesso non risulta che per le opere interne, realizzate in difformità, sia stata presentata comunicazione ex art.9 L.R.37\85.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17. Nel particolare tali opere riguardano la demolizione di tramezzo nel salone al fine di unificare le due stanze esistenti.
18. In ordine alle difformità sopra richiamate, essendo tali opere assoggettate a semplice comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R.37\85 e poiché di fatto ciò non ha avuto luogo, l'eventuale aggiudicatario, sarà soggetto a sanzione per l'omessa comunicazione (art.26 della L.47\85 così come sostituito dall'art.9 della L.R.37\85).
19. Per quanto concerne invece la realizzazione del corpo accessorio sul cortile interno, la quale ha apportato un aumento della superficie utile per mq. 9,50 circa (<10% della superficie utile calpestabile) si evidenzia che tale opere rientrano fra quelle indicate all'art. 12 della L.47\85 così come modificato dell'art. 7 della L.R.37\85.
20. Dall'atto di precetto notificato in data 22.5.1997, in forza ed esecuzione del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 13.7.1995, n.2725, si rileva che le ragioni di credito per cui si procede decorrono sicuramente da data anteriore alla data di entrata in vigore del Decreto 269/2003 e pertanto l'eventuale aggiudicatario, per quanto disposto dal citato art.40, comma 8, della L.47\85, potrà avvalersi di quanto in essa disposto.
21. Resta però in sospeso la costituzionalità o meno della sanatoria proposta dallo Stato sulla quale la Corte Costituzionale non ha ancora espresso il proprio parere definitivo anche in ordine alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

legittimità o meno di alcune norme approvate da alcune Regioni e particolarmente restrittive rispetto alla sanatoria nazionale.

C1 – C2)Box siti in Via De Candida Alduino n.4, interni 19 e 20 (già Via BR42 n.4)

1. I due magazzini oggetto della perizia si trovano in Via De Candida Alduino.
2. La visura catastale effettuata ha consentito di rilevare dei dati diversi da quelli riportati dall'Avv.to Vassallo Paleologo nell'atto di pignoramento.
3. In particolare si rileva che le cartelle 16235 e 16236 sono state soppresse per duplicazione (variazione n.15057.1/2001) e pertanto i due magazzini risultano individuati catastalmente come appresso specificato:

- Partita 200548, Foglio 76, Particella 859, sub 3, categoria C/6, consistenza 15 mq, rendita Euro 43,38.

- Partita 200548, Foglio 76, Particella 859, sub 2, categoria C/6, consistenza 15 mq, rendita Euro 43,38.

4. Entrambe le particelle risultano dalla misura catastale intestate a xxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxx, dati derivanti da costituzione in atti dal 25/2/1993.
5. Dall'atto di proprietà acquisito presso l'Archivio Notarile, si rileva che in data 6/4/1983, atto redatto presso il Notaio Francesco Chiazzese in Misilmeri, rep. N. 57694, si evince che il bene per compravendita è pervenuto ai coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx proprio dal Sig. xxxxxxxxxxx, costruttore edile,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato il 20/5/1920.

6. Da detto atto si rileva inoltre che i due magazzini sono stati dichiarati agibili con certificato rilasciato dalla Ripartizione di Igiene e Sanità del Comune di Palermo in data 10.8.1980 e per detti è intervenuta la dichiarazione di conformità e fine lavori come risulta dal certificato rilasciato dal Municipio di Palermo in data 25.11.1980, giusta Concessione Edilizia n.179 del 30/1/1978.
7. I due magazzini sopra beni descritti sono pervenuti alla debitrice xxxxxxxxxxxxx per la restante parte di ½, ripartita rispettivamente tra la Sig.ra xxxxxxxxxxx per 1/3 e per 1/9 ciascuno dei suoi tre figli xxxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, in successione del marito Sig.xxxxxxxxxxx, deceduto in data xxxxxxxxxxxx.
8. Non risulta dagli atti in possesso che per la ristrutturazione che ha comportato la fusione dei due locali, sia stata presentata alcuna comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R.37\85 e pertanto l'eventuale aggiudicatario, sarà soggetto a sanzione per l'omessa comunicazione (art.26 della L.47\85 così come sostituito dall'art.9 della L.R.37\85).
9. Non risulta inoltre effettuata effettuata la voltura.

Ritenendo in tal modo di avere assolto al mandato conferito, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica.

Si allegano i seguenti elaborati e documenti :

1. documentazione fotografica degli immobili A, B, C1, C2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. rilievi planimetrici dello stato dei luoghi degli immobili A, B, C1, C2.
3. certificati e planimetrie catastali
4. certificati di abitabilità, licenze edilizie
5. verbali di sopralluogo
6. copie lettera di convocazione sopralluogo
7. copie titoli di proprietà

Palermo,

Il C.T.U.

Arch. Fabrizio Masi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009