

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**  
**CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**  
**CAUSA N° 131/2022 R.G.Es.**

**Palermo, 20.07.2023**

**IL C.T.U.**  
**Arch. Vincenzo Vella**



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**  
**CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**  
**CAUSA N° 131/2022 R.G.Es.**

**ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**

*Premesso*

che il sottoscritto Arch. Vincenzo Vella, con studio a Palermo in Via Titano n. 10, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è stato nominato in data 16/11/2022 con accettazione del 25/11/2022, nel corso della quale sono stati formulati i quesiti riportati nel verbale di giuramento;

che il C.T.U. ha eseguito gli accessi ai luoghi oggetto di causa il giorno 13/02/2023 alle ore 16:00 in Palermo, Via Della Visitazione n. 3;

*ciò premesso*

Il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti della causa, presenta la:

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Lo scrivente C.T.U. durante il sopralluogo presso l’immobile oggetto della causa, alla presenza della parte esecutata che ha potuto prendere visione della documentazione interessata (ex art. 569 c.p.c.), come precisato nel verbale di accesso, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i rilievi planimetrici e fotografici al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima;



Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

## **1. DOCUMENTAZIONE PRESENTATA AI CREDITORI**

### ***1.a DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ATTO DI AVVISO EX ART. 498 C.P.C.***

L'ex. art. 498 c.p.c afferma:

*“Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri. A tal fine è notificato a ciascuno di essi, a cura del creditore pignorante ed entro cinque giorni dal pignoramento, un avviso contenente l'indicazione del creditore pignorante, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate. In mancanza della prova di tale notificazione, il giudice non può provvedere sull'istanza di assegnazione o di vendita”.*

Nel certificato notarile sul dominio dell'immobile, a firma del Dott. Notaio Maurizio Lunetta, viene dichiarato che nel ventennio precedente l'atto di pignoramento il bene risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 19/04/2022 ai nn. 18822/14912 nascente da atto giudiziario (Tribunale di Palermo – Ufficiali Giud. Uff. UNEP rep.n. 1602 del 18/03/2022) a favore di* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà contro (A) per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale e (B) per la quota di 1/2 della proprietà, sopra:

- immobile (A/4) in Palermo, Via Della Visitazione n. 3, piano 3, vani 5,5, in catasto fabbricati al foglio 71 particella 249 subalterno 13;



– *Ipoteca Volontaria iscritta il* [REDACTED] *nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06/10/2010 ai rogiti del* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] *per la piena proprietà contro (A) per la*

*quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale e (B) per la quota di 1/2 della proprietà, sopra:*

- *immobile (A/4) in Palermo, Via Della Visitazione n. 3, piano 3, vani 5,5, in catasto fabbricati al foglio 71 particella 249 subalterno 13;*

Dall'esame di suddetta documentazione, si rileva quindi che la BPER BANCA S.P.A. è l'unico creditore sul bene pignorato e di conseguenza non occorre procedere agli atti di avviso disposti dalla succitata norma.

*N.B.* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

***1.b DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ATTO DI AVVISO EX ART. 599 C.P.C.***

L'ex. art. 599 c.p.c afferma:

*“Possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore. In tal caso del pignoramento è notificato avviso, a cura del*



*creditore pignorante, anche agli altri comproprietari<sup>(1)</sup>, ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine di giudice”.*

*(1) “Nonostante l’articolo in esame si riferisca espressamente alla sola comproprietà, l’opinione prevalente in dottrina ritiene di estendere l’ambito di applicazione della norma anche alla contitolarità di diritti reali espropriabili diversi dalla proprietà (es. usufrutto, uso, enfiteusi, superficie).”*

Sia dalla documentazione catastale che da quella notarile, esaminata sul dominio del bene oggetto di causa, si evince che l’immobile risulta essere intestato alle odierne parti esegutate (A) e (B) nella misura di 1/2 ciascuno.

Non essendovi altri comproprietari obbligati verso il creditore pignorante, non occorre dunque produrre i relativi atti di avviso ai sensi dell’ex. art. 599 c.p.c.

#### ***1.c DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL’ART. 567 C2° C.P.C.***

L’art. 567 secondo comma c.p.c così recita:

*“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l’estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.*

Da un’analisi della documentazione prodotta dal creditore precedente, si evince che l’Istanza di Vendita risulta essere stata regolarmente depositata presso la Cancelleria del Tribunale in data 24/05/2022.

La certificazione notarile ipocatastale a firma del Dott. Notaio Maurizio Lunetta veniva depositata in data 24/05/2022, rispettando così i termini e le procedure di legge.

Esaminando la certificazione notarile ipocatastale, si è potuta verificare la completezza in merito alla storia del dominio per il ventennio precedente l’atto di pignoramento.

Riguardo alla storia del dominio ventennale risultano le seguenti trascrizioni:

– [REDACTED]

[REDACTED]

di (A) e (B) per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione legale contro (C) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di

[REDACTED]

[REDACTED]

- immobile (A/4) in Palermo, Via Della Visitazione n. 3, piano 3, vani 5,5, in catasto fabbricati al foglio 71 particella 249 subalterno 13;

– [REDACTED]

[REDACTED]

quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni contro (E) per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, giusto atto di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] da potere di (F), e per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, giusto atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] potere di (G), sopra:

- immobile (A/4) in Palermo, Via Della Visitazione n. 3, piano 3, vani 1,5, in catasto fabbricati al foglio 71 particella 249 subalterno 6.

## **2. SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, in data 26/01/2023 inviava ad (A) e (B) raccomandata a.r., in cui fissava l'inizio delle operazioni peritali al 13/02/2023 ore 16:00 sui luoghi oggetto di causa. Medesima comunicazione, sempre in data 26/01/2023, veniva anche inviata al curatore nominato a mezzo di posta elettronica certificata.



Pertanto, in data 13/02/2023 alle ore 16:00 sui luoghi, si svolgeva la riunione per l'inizio delle operazioni peritali alla presenza, oltre che del sottoscritto C.T.U., della parte esecutata (B) nonché del curatore nominato.

Dopo aver proceduto alla disamina degli atti, facendo prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., si è proceduto con l'effettuazione dei consueti rilievi planimetrici e fotografici.

La parte esecutata (B) dichiarava che il bene oggetto del presente giudizio non risulta essere abitato da terzi, ma che viene fruito esclusivamente dalla stessa e dalla sua famiglia. Alle ore 17.00 si chiudeva il verbale di accesso che letto, confermato e sottoscritto dai presenti viene allegato alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

### **3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il bene oggetto del pignoramento si trova ubicato nel Comune di Palermo, via Della Visitazione n. 3, una zona posta nella periferia rispetto al centro abitato, caratterizzata dalla presenza di immobili adibiti a residenza con prevalente tipologia edilizia a schiera.



Il bene oggetto della stima, ubicato al piano terzo, consiste in un appartamento adibito a civile abitazione.

L'immobile nel suo complesso confina ad ovest con la Via Della Visitazione, mentre nelle altre direzioni con altre proprietà adibite anche esse a civile abitazione, coma da foto satellitare allegata alla presente (ALLEGATO N. 3).

Non sussiste, viste le caratteristiche del bene, l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita.

#### **4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Sulla base delle risultanze delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che l'immobile risulta essere così censito:

- *N.C.E.U. del Comune di Palermo - Foglio 71 – Particella 249 – Subalterno 13 – Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) – Classe 6 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq – Rendita € 190,31 – Via Della Visitazione n. 3, piano 3, interno DX.*

Nell'Atto di Pignoramento immobiliare, in merito all'identificazione catastale del bene, si legge:

- *N.C.E.U. del Comune di Palermo - Foglio 71 – Particella 249 – Subalterno 13 – Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) – Classe 6 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq – Rendita € 190,31 – Via Della Visitazione n. 3, piano 3, interno DX.*

Risulta quindi accertata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.



## **5. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE**

### **ALLO STATO DI FATTO**

L'accertamento in merito alla conformità dei dati catastali e della planimetria con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito negativo.

Facendo un confronto tra la planimetria catastale, reperita dallo scrivente C.T.U. in sede di accertamenti, ed il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), si evince infatti, una difformità caratterizzata dall'assenza nell'elaborato catastale della tettoia e della veranda coperta.

La correzione necessaria per ottenere la conformità dei dati catastali e della planimetria è la seguente:

- *Dichiarazione di variazione (D.O.C.F.A.) per aggiornamento della planimetria.*

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale del bene e previa verifica della regolarità urbanistica dello stesso, possono essere quantificati complessivamente ed al lordo in € 600,00 (diconsi euro seicento/00) comprendenti di contributo spese catastali, I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A nei termini e nelle modalità di legge vigenti ed onorario tecnico.

Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

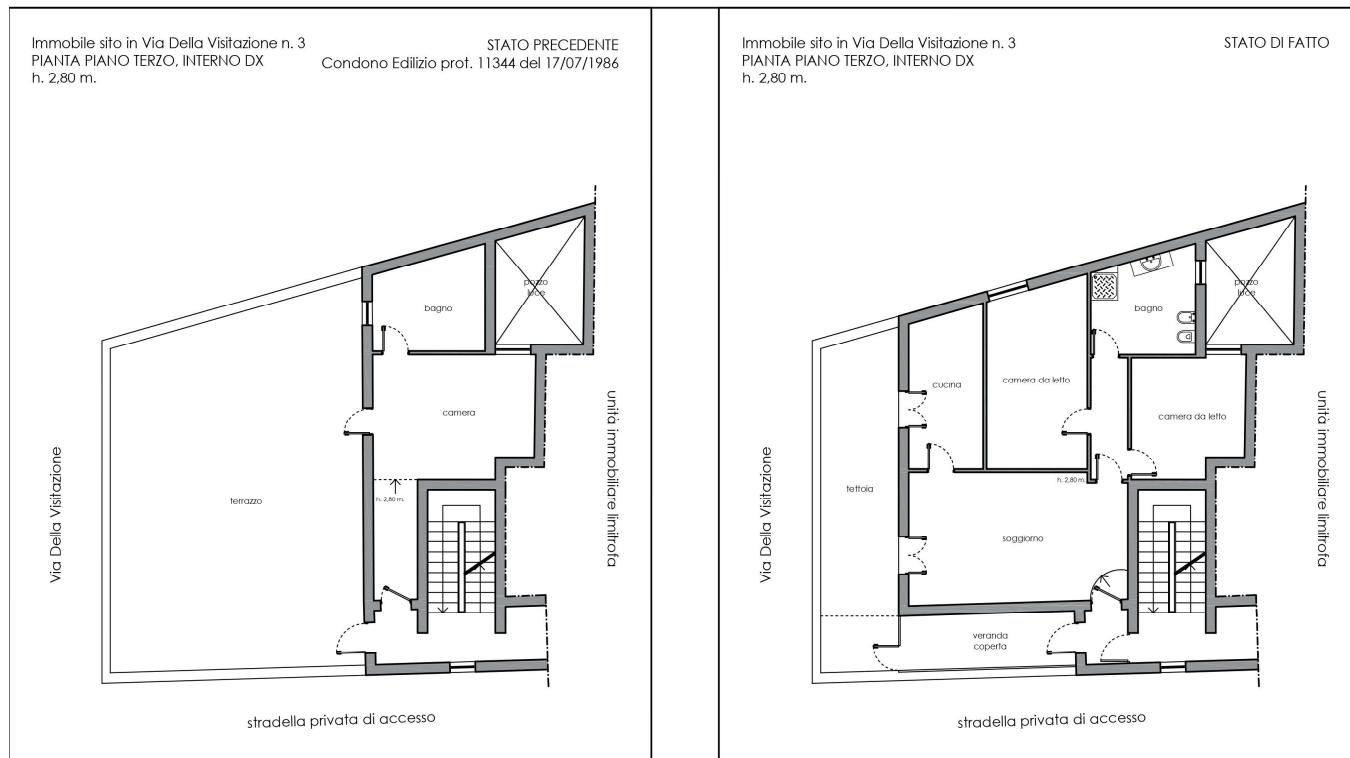
## **6. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED**

### **URBANISTICO**

Dal predetto Atto di Compravendita stipulato dalla Dott.ssa Notaio Anna Ruffino, che trasferiva la proprietà dell'immobile agli odierni debitori (A) e (B), si legge:

- *che per l'unità immobiliare è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Palermo in data 18/07/1986 al protocollo n. 11344, per la quale è stata pagata l'intera oblazione.*

In seguito alle indagini svolte dallo scrivente C.T.U. si è potuta verificare la presenza della domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Palermo in data 18/07/1986 al protocollo n. 11344.



Facendo un confronto tra il progetto allegato alla predetta domanda di concessione edilizia, reperita dallo scrivente C.T.U. in sede di accertamenti, ed il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), si evincono infatti delle difformità caratterizzate da un ampliamento massiccio dell'unità immobiliare chiudendo gran parte del terrazzo, realizzando, come superficie utile, un soggiorno ampliando il preesistente ingresso, una nuova camera da letto ed una cucina, mentre come superficie non residenziale, una tettoia e una veranda coperta. (vedi ALLEGATO N. 1 – PLANIMETRIA STATO ATTUALE)

Dette opere, ad oggi insanabili, sono da demolire e ripristinare allo stato di progetto presente nella domanda di concessione edilizia in sanatoria. (vedi ALLEGATO N. 1 – PLANIMETRIA STATO PRECEDENTE)

I costi per la demolizione dell'abuso, e il ripristino dello stato precedente, che consistono nella dismissione totale della cucina, della camera da letto e gran parte del soggiorno, e

trasporto a discarica delle materie provenienti dalla demolizione, oltre al ripristino della parete perimetrale precedentemente demolita, possono essere quantificati, in via approssimativa, complessivamente in € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00) comprendenti di I.V.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti. (vedi ALLEGATO N. 15 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO)



Una volta ripristinato lo stato precedente, lo scrivente C.T.U., ritiene necessaria per ottenere la conformità la presentazione di una Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016 per la definizione della domanda di concessione edilizia presentata 18/07/1986 al protocollo n. 11344, a firma di un tecnico abilitato, nonché del N.O. paesaggistico presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo.

Una volta regolarizzate le suddette opere, risulta successivamente necessario, per il completamento di tutto l'iter burocratico, la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 comma 1 del DPR 380/2001 integrato e modificato con D.Lgs. n. 222/2016) dell'immobile in oggetto che deve essere presentata dal titolare dell'immobile.

Lo scrivente C.T.U. ritiene, quindi, che i costi presumibili per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono pari a circa € 7.000,00 (diconsi euro settemila/00) comprendenti di diritti di segreteria, varie certificazioni necessarie per la SCA, I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti.

I predetti importi dovranno detrarsi dal valore di stima del bene.

#### **7. DIRITTO SUL BENE DEL VENDITORE**

Lo scrivente C.T.U., esaminati la visura storica dell'immobile e la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ritiene che il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico. Pertanto il diritto sul bene dei debitori è di proprietà nella misura di:

- (A) per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (B);
- (B) per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (A).

#### **8. INFORMAZIONI SPESE FISSE E STRAORDINARIE**

Le spese fisse sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie (I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e IRPEF) e necessità primarie quali la fornitura di luce e acqua.

#### **9. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE DA STIMARE**

Il bene immobile, come descritto precedentemente, si trova ubicato nel Comune di Palermo, e più precisamente in Via Della Visitazione n. 3.

La zona urbana in cui è inserito il bene è caratterizzata dalla prevalenza di immobili ad uso civile residenziale.

L'immobile è stato costruito, per come si legge nell'Istanza di Condono Edilizio, in data 1970.



L'immobile oggetto di stima consiste in una unità immobiliare posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra.

La copertura risulta composta falda inclinata realizzata in c.a. ricoperta con tegole in cotto. La costruzione fu realizzata con struttura portante in cemento armato, eseguita su fondazione continua in cemento armato.

La copertura risulta composta falda inclinata realizzata in c.a. ricoperta con tegole in cotto. La costruzione fu realizzata con struttura portante in cemento armato, eseguita su fondazione continua in cemento armato.



L'immobile, al suo interno risulta composto da un soggiorno all'ingresso, due camere, da un servizio igienico e da una cucina e l'altezza interna è di 2,80 m., nel terrazzo è presente una tettoia e una veranda coperta.

Il solaio è stato realizzato in travetti prefabbricati di conglomerato cementizio armato e tavelloni in laterizi poggianti direttamente sulla muratura portante mediante un cordolo di coronamento in c.a.



Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è risultato buono.

Le caratteristiche costruttive e di completamento sono di media qualità e non di particolare pregio. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è in marmo e gres porcellanato ad eccezione del vano adibito a servizio igienico che risulta con piastrelle in ceramica.



I bagni sono forniti di numero quattro sanitari di qualità commerciale quale lavabi, vasi igienici, bidet e box doccia (vedi elaborato grafico ALLEGATO N. 1).

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con diverse colorazioni, mentre le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad una altezza di circa 1,20 m.

Gli infissi interni sono in legno tamburato così come quelli esterni, dotati di vetri camera e tapparelle in PVC.

Gli impianti elettrico ed idrico sanitario sono presenti in tutto l'immobile e si presentano di tipo civile sottotraccia, e lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo della fognatura dinamica comunale.

L'impianto di condizionamento/riscaldamento è composto solamente da un condizionatore posizionato nel vano adibito a cucina.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite una caldaia elettrica (potenza 1200 Watt e capienza 80 litri) posizionata in bagno.

Nel complesso l'esterno del fabbricato, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato medio di manutenzione. I prospetti non presentano particolari crepe o danneggiamenti. Il corpo di fabbrica si presenta quindi non necessariamente bisognoso di rifacimento totale dell'intonaco.

## **10. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile non risultava essere occupato da terzi, ma viene usufruito esclusivamente dall'esecutata (B) e dalla sua famiglia per come dichiarato da (B) durante le operazioni peritali nel verbale di accesso.

## **11. SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI**

Dall'esame del Piano Regolatore Generale di Palermo, il bene risulta ricadere in zona B2 **“Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.”**.

Dallo studio del Piano Regolatore di Palermo effettuata dallo scrivente è emerso inoltre che sull'area in cui si trova il bene grava il vincolo paesaggistico - Decreto Legge n° 490/99 art. 146 - ex legge 431/'85.

## **12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Alla data delle indagini l'immobile risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come dichiarato dalla parte debitrice nel verbale di accesso. I costi presumibili per la sua redazione e, quindi, per conformare il bene alla vigente normativa sono pari ad € 250,00



(diconsi euro duecentocinquanta/00) comprendenti I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti.

Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.

### **13. DOTAZIONI CONDOMINIALI**

In considerazione delle caratteristiche tipologiche e qualitative del bene, si afferma che sono assenti dotazioni condominiali ed accessori quali posto auto comuni, giardino ed altro.

### **14. CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO**

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta “superficie commerciale” così come definita nel D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Il calcolo di tale valore è il seguente:

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie reale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Immobile	75,27	1,05	79,03
Locali accessori	--	--	--
Terrazzo	31,11	0,40	12,44
<b>Totale</b>			<b>91,47</b>

*(i coefficienti utilizzati sono quelli stabiliti dal D.P.R. 138/98)*





Per determinare il valore del bene oggetto della presente relazione, l'aspetto economico utilizzato è quello del più probabile valore di mercato.

Esso si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche dell'immobile, mediante l'adozione di criteri di stima:

#### ***14.a STIMA PER COMPARAZIONE***

Trattasi di un metodo che permette di valutare il più probabile valore di mercato di un bene mettendolo a confronto con immobili dalle simili caratteristiche e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

Il prezzo di compravendita preso in esame è desunto dai valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio). L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso abitativo, categoria "Abitazione di tipo economico", siti nella specifica zona urbana interessata (Suburbana).

Per ottenere un'analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 1° semestre 2022 ed al 2° semestre 2022 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia, così come da ALLEGATO N. 7).

Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

Si ricava, infatti, che tali valori per la zona "Suburbana" (codice di zona E22), nel periodo inerente al 2° semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq. 750,00 ed €/mq. 1.050,00.

I valori per la medesima zona "Suburbana" (codice di zona E22), nel periodo inerente al 1° semestre dell'anno 2022, variano sempre tra €/mq. 750,00 ed €/mq. 1.050,00. Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopra menzionati parametri che corrisponde ad €/mq. 900,00.

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento qui di seguito indicati:



COEFFICIENTE CORRETTIVO: 1,05

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

€/mq.  $900,00 \times 1,05 = \text{€/mq } 945,00$

Per cui:

mq.  $91,47 \times \text{€/mq. } 945,00 = \text{€ } 86.439,15$  in cifra tonda € 86.000,00

(diconsi euro ottantaseimila/00)

A suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla Regolarizzazione Edilizia/Urbanistica ed alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, alla regolarizzazione catastale del bene, alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. La somma di tutti gli oneri precedentemente descritti e stimati è di € 7.850,00 (diconsi euro settemilaottococinquanta/00), nonché le opere di messa in pristino dello stato legittimo già descritto in precedenza e stimati in € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00).

### **15. DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si può affermare che tale bene non è divisibile. Il concetto di comoda divisibilità, si precisa, non va inteso come pura possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile, ma come concreta attitudine ad una suddivisione da cui derivi un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non debba subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Si deve, pertanto, procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, in modo tale che il frazionamento dell'immobile, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non generi sensibile deprezzamento.

L'immobile in oggetto si presenta con una superficie insufficiente per essere diviso, in considerazione del fatto che tale divisione dovrebbe prevedere almeno la realizzazione di un secondo ingresso di accesso e di ulteriori servizi, con la conseguente riduzione delle nuove superfici andando in contrasto con l'art. 3 comma 1 del D.M. 05 luglio 1975 e s.m.i.

## **16. CONCLUSIONI**

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di causa ed il conseguente studio del caso in esame hanno permesso allo scrivente di redigere la presente perizia di stima, tenendo conto delle caratteristiche del bene che sinteticamente si riportano di seguito:

- APPARTAMENTO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO TERZO SITO NEL COMUNE DI PALERMO IN VIA DELLA VISITAZIONE N. 3;
- IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PALERMO AL FOGLIO 71, PARTICELLA 249, SUBALTERNO 13, CATEGORIA CATASTALE A4 (ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE);
- SI NECESSITANO ONERI PER LA RIMOZIONE DI OPERE NON SANABILI;
- SI NECESSITANO ONERI PER IL RIPRISTINO ALLO STATO PRECEDENTE;
- SI NECESSITANO ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI COMUNICAZIONE/AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE E SUCCESSIVA SEGNALAZIONE CERTIFICATO DI AGIBILITA';
- SI NECESSITANO ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA CONFORMITA' CATASTALE;
- SI NECESSITANO ONERI PER LA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.);
- IL BENE NON RISULTA ESSERE OCCUPATO DA TERZI;
- NON VI SONO DOTAZIONI CONDOMINIALI;
- IL BENE NON RISULTA DIVISIBILE.

IL SUO VALORE FINALE COMPLESSIVO, DETRATTI GLI ONERI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PAESAGGISTICA E CATASTALE DEL BENE E GLI ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, NONCHE' TUTTO QUANTO CONCERNE LA MESSA IN PRISTINO DELLA PARTE ABUSIVA E NON REGOLARIZZABILE È PARI AD EURO 48.150,00, **ARROTONDATI EURO 48.000,00 (DICONSI EURO QUARANTOTTOMILA/00).**



## **17. ELENCO DEGLI ALLEGATI**

ALLEGATO N. 1 – RILIEVO PLANIMETRICO

ALLEGATO N. 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 3 – FOTO SATELLITARE

ALLEGATO N. 4 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO N. 5 – ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PRESENTATA AL COMUNE  
DI PALERMO PROT. N. 11344 IN DATA 18/07/1986

ALLEGATO N. 6 – DOCUMENTAZIONE NOTARILE

ALLEGATO N. 7 – VALORI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE (O.M.I.)

ALLEGATO N. 8 – VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO N. 9 – AVVISI DI DEPOSITO ALLE PARTI

ALLEGATO N. 10 – CERTIFICATO DI RESIDENZA

ALLEGATO N. 11 – CERTIFICATO DI MATRIMONIO

ALLEGATO N. 12 – CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

ALLEGATO N. 13 – CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE

ALLEGATO N. 14 – RICEVUTA R.R. INVIO PERIZIA ALLA PARTE ESECUTATA (A)  
E (B)

ALLEGATO N. 15 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Con la presente relazione, costituita da 19 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, lo scrivente C.T.U., ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

**Palermo, 20.07.2023**

**IL C.T.U.**

**Arch. Vincenzo Vella**