

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 268/2003 R.ES.**

**CON RIUNITA PROCEDURA ESECUTIVA N. 167/2020**

**LOTTO UNICO**

**VILLA UNIFAMILIARE SITA A PALERMO, VIA NAZARIO SAURO N. 18**

**RELAZIONE DI STIMA**

**SETTEMBRE 2022**

**L'ESPERTO STIMATORE**

**DOTT. ING. CINZIA DESI**

---

**Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo**  
**tel. 091/307339 347/2562698 [cinzia.desi@ordineingpa.it](mailto:cinzia.desi@ordineingpa.it)**



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 268/2003 R.G.E.**  
**CON RIUNITA PROCEDURA ESECUTIVA N. 167/2020 R.G.E.**  
**RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO**  
**VILLA UNIFAMILIARE SITA A PALERMO, VIA NAZARIO SAURO N. 18**

**1. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO**

Intera piena proprietà della villa unifamiliare, sita a Palermo, via Nazario Sauro n. 18 piano terra e primo con terreno di pertinenza, individuata al catasto fabbricati di Palermo al foglio 48 particella 308 ed al catasto terreni di Palermo al foglio 48 particelle 1902 e 1918.

Confina a nord est con via Nazario Sauro, a sud est con via Luigi Mercantini ed a nord ovest con via Nicola Balcescu.

L'immobile non è inserito nel foglio di mappa catastale, quindi sotto è evidenziata la sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e foto satellitare dell'area di sedime dell'immobile:



## 2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene è costituito da una villa unifamiliare sita nel quartiere della Noce, zona semiperiferica della città a valle della circonvallazione di Palermo caratterizzata dalla presenza di edifici plurifamiliari ad uso residenziale con caratteristiche medie unitamente ad abitazioni di tipo economico – popolari, dotata di tutti i servizi di natura primaria e secondaria.



Consta di un fabbricato in muratura portante a due elevazioni fuori terra con copertura in parte a falde ed in parte piana con terreno di pertinenza, di estensione catastale pari a 214,00 m<sup>2</sup> circa, cui si accede da cancello pedonale e carrabile da via Nazario Sauro ed accesso pedonale da via Balcescu.

L'abitazione, di superficie utile complessiva pari a 164,90 m<sup>2</sup> circa, si compone a piano rialzato di sala d'ingresso, salone, cinque camere, una cucina, un servizio igienico con vasca, corridoio e disimpegno. Attraverso una scala a chiocciola che si apre su un solaio in legno, si giunge al primo piano, dove si trovano due disimpegni, un piccolo locale cucina e un servizio igienico con doccia.

Sono, inoltre, presenti due terrazze, ubicate una per ciascun piano.





L'immobile, risalente nell'impianto originario agli anni cinquanta, ha ancora prevalentemente le finiture originarie tipiche dell'epoca.



La pavimentazione degli ambienti principali è prevalentemente in scaglie di marmo e cemento o in mattoni di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate e perlopiù a piano terra sono rivestite con un lambris in perlinato.





Sia nella cucina a piano rialzato, che nel cucinino a piano primo le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica di qualità di corrente.





I due servizi igienici, dotati dei sanitari di rito, sono rivestiti con piastrelle in ceramica di qualità corrente.





L'immobile è corredato da porte in legno e infissi esterni costituiti da telaio e persiane in legno tutti di vecchia fattura, fatta eccezione per la cucina a piano rialzato e per la camera attigua, dove sono presenti infissi in alluminio preverniciato di colore bianco.

E' dotato di impianto idrico - sanitario e impianto elettrico, quest'ultimo non conforme ai principi di sicurezza sanciti dalla specifica normativa.

Finiture ed infissi sono oramai scadenti per vetustà e mancata manutenzione e l'immobile è stato interessato da importanti infiltrazioni umide, verosimilmente ancora attive, che lo hanno reso inagibile ed insalubre e, quindi, inabitabile. Gli ambienti che prospettano su via Nazario Sauro sono stati interessati da parziali crolli del controsoffitto e le porzioni residue di controsoffitto o porzioni di intonaci sono pericolanti, e le pareti sono molto degradate a causa di copiose infiltrazioni, probabilmente protratte nel tempo, con macchie di muffa e vecchie pitture scrostate, lesioni e mancata manutenzione. Anche gli altri ambienti ed il corridoio sono interessati da danni nei solai di copertura causati da infiltrazioni





d'acqua, con porzioni di intonaco/controsoffitto in fase di prossimo distacco, si da rendere pericolosi e quindi inagibili i relativi vani.

Le copiose infiltrazioni hanno reso i vari locali insalubri per l'elevata umidità presente sia nelle pareti, che nelle porzioni di soffitto o controsoffitto ancora esistente.







Tutti i locali a piano rialzato sono interessati anche da diffusi fenomeni di umidità di risalita, che hanno degradato le finiture delle pareti.









Le copiose infiltrazioni in alcuni vani hanno interessato anche l'impianto elettrico, già non conforme ai principi di sicurezza sanciti dalla vigente normativa specifica, rendendolo di fatto non più sicuro nella sua interezza. Anche il cornicione del fabbricato presenta diffuse porzioni di intonaco in fase di distacco, così come sono degradati i prospetti.





Anche le terrazze si trovano in cattivo stato: la pavimentazione della terrazza di piano terra è sconnessa e distaccata dal sottostante massetto, mentre la terrazza a primo piano non garantisce una adeguata impermeabilizzazione del solaio sottostante e in gran parte è ricoperta con una copertura precaria con lastre in cemento amianto.





Inoltre la presenza diffusa di lastre di cemento amianto, utilizzate come prima detto a parziale copertura della terrazza a primo piano, ma anche come copertura a falde del corpo principale e del corpo accessorio e in varie tettoie presenti in corpi limitrofi (non oggetto di stima, ma comunque pericolose perché molto





vicine), manufatti tutti di vecchia posa e deteriorati dall'esposizione prolungata agli agenti atmosferici, rende l'immobile, sia all'interno che nelle aree esterne di pertinenza, insalubre e inabitabile: le fibre di cemento amianto dei manufatti vecchi e degradati che sono disperse nell'aria ed inalate sono fortemente nocive per la salute di persone e animali.

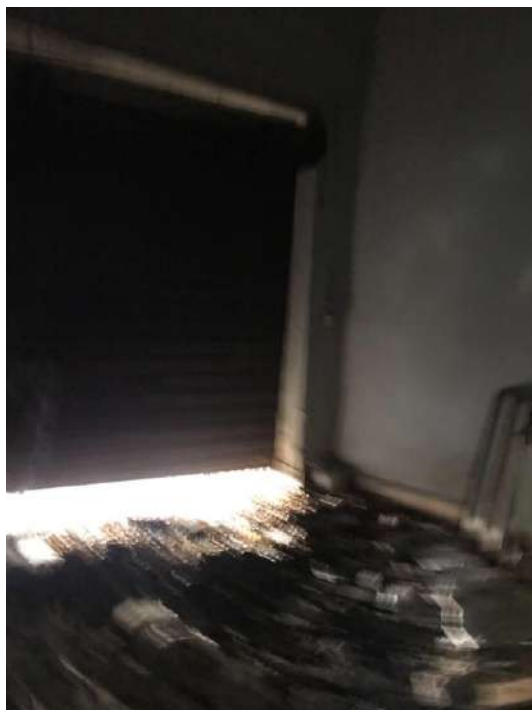
A ridosso della parete sud ovest dell'immobile è presente un corpo accessorio, di superficie lorda pari a 9,40 m<sup>2</sup> circa, costituito da un unico vano, realizzato con struttura in muratura e copertura in cemento amianto.



E' anche presente una porzione di autorimessa, di superficie lorda pari a 4,40 m<sup>2</sup>, che ricade in maggior estensione su terreni non pignorati, ma inglobati all'interno della proprietà, delimitata nella sua interezza da recinzione in parte con muretto e ringhiera ed in parte da muri di cinta. Il locale autorimessa, il cui accesso è garantito soltanto dall'immobile pignorato, è costituito da un vano in muratura



con una vecchia e fatiscente copertura con struttura in legno e tegole. Il locale, invaso da detriti, si trova in precarie condizioni di manutenzione ed uso.



L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica, come risulta dalla visura effettuata il 30.08.2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Portale SiEnergia della Regione Sicilia.

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è attualmente censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 48 particella 308 piano terra e primo, via Nazario Sauro n. 18, piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, superficie totale 240 m<sup>2</sup>, superficie escluse aree scoperte 224 m<sup>2</sup>, rendita 619,75 euro, in testa alla ditta (*omissis*).

Il terreno di pertinenza è censito al catasto terreni di Palermo al foglio 48:

- particella 1918, superficie 270 m<sup>2</sup>, fabbricato urbano da accertare, in testa a (*omissis*). E' riportata la seguente annotazione: "*particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU*";
- particella 1902, superficie 155 m<sup>2</sup>, classe U, in testa a (*omissis*).

I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento relativo alla procedura n. 268/2003 e nella relativa nota di trascrizione del 12.07.2003 ai nn. 29730/21421, nonché nell'atto di pignoramento relativo alla procedura riunita n. 167/2020 e nella relativa nota di trascrizione del 28.07.2020 ai nn. 30723/20962.

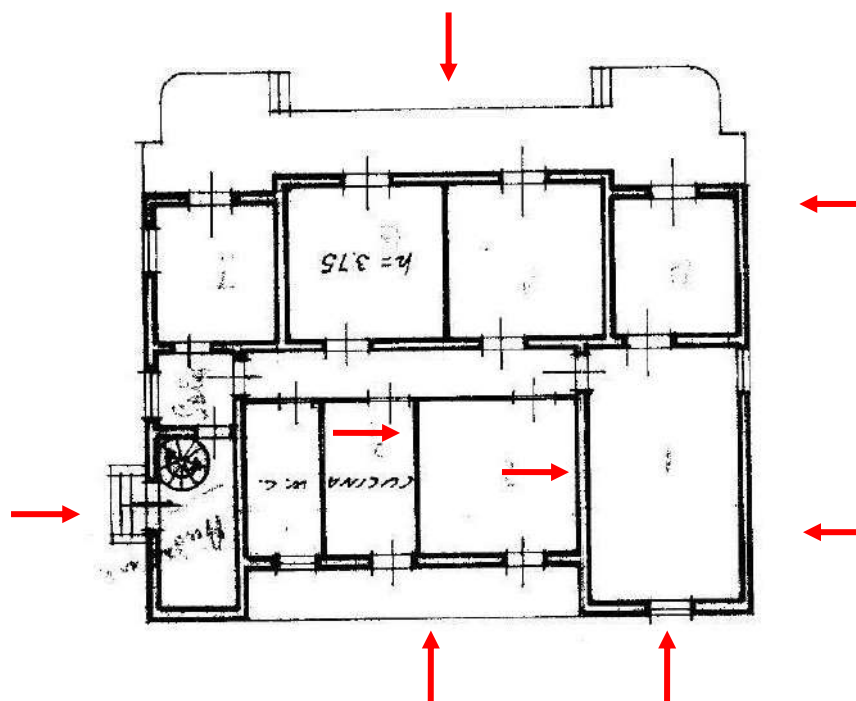
Gli attuali identificativi catastali del fabbricato risalgono all'impianto catastale:



L'immobile è stato denunciato in catasto fabbricati alla partita 33314 in testa a (*omissis*) con i dati catastali attuali.

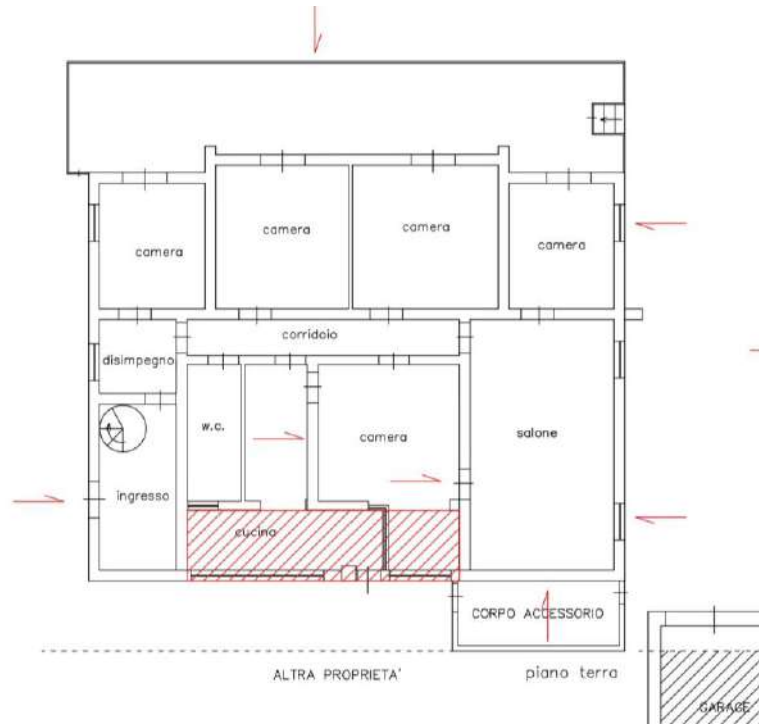
L'immobile nella configurazione attuale non è conforme né ai dati catastali, né alla planimetria catastale depositata il 27.06.2005. In particolare:

- non sono dichiarati l'ampliamento a piano terra sul retrospetto, il corpo accessorio e la porzione del locale autorimessa che insiste sulla particella 1902;
- il piano terra ha differenti aperture nei prospetti, variazioni interne (con interessamenti nella struttura) e la terrazza su via Nazario Sauro ha una conformazione e consistenza diversa:



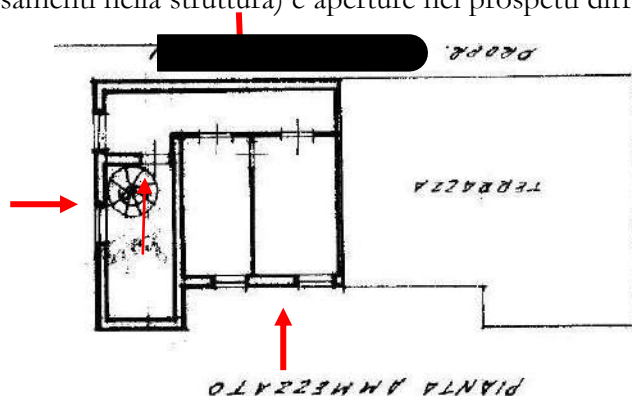
PLANIMETRIA CATASTALE



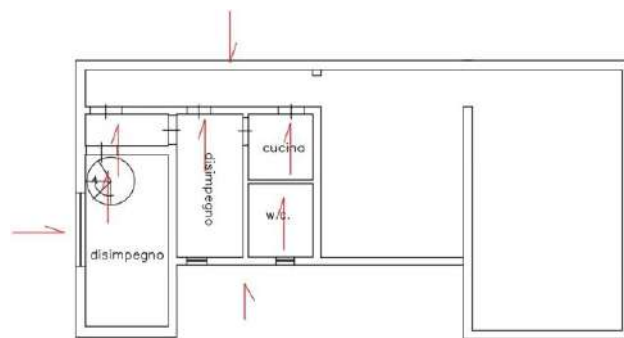


PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- il primo piano ha conformazione, consistenza, distribuzione interna (con interessanti nella struttura) e aperture nei prospetti differenti:



PLANIMETRIA CATASTALE



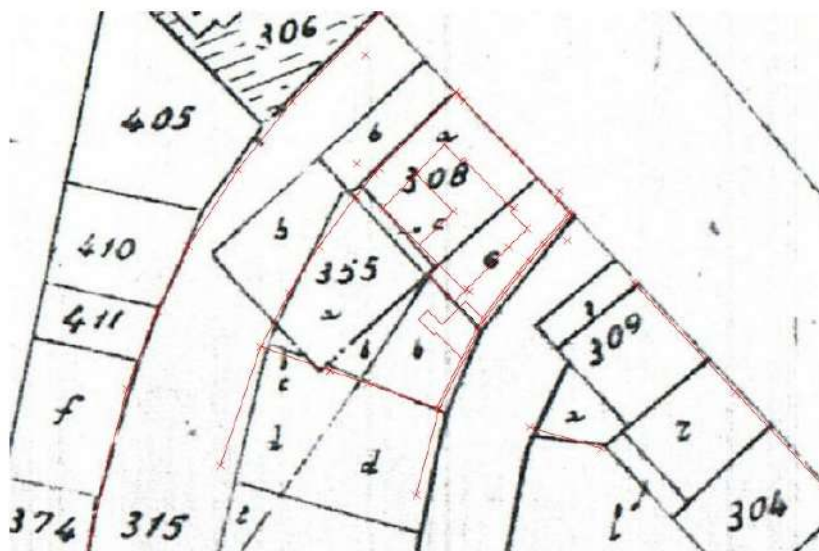
PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Inoltre l'immobile non è inserito in mappa.

Una volta demolito il fabbricato abusivo non sanabile sulla scorta di quanto riportato nel successivo paragrafo 5, occorre presentare sia l'atto di aggiornamento del foglio di mappa catastale inserendo il fabbricato, ossia un tipo mappale tramite procedura PREGEO, sia l'atto di aggiornamento del catasto fabbricati tramite procedura DOCFA, avvalendosi di tecnico abilitato. I relativi costi di aggiornamento catastale si stimano complessivamente pari a 2.500,00 euro circa.

L'edificio insiste sulla particelle 1902 (ex 6) e 1918 (ex 308 a) del foglio 48 del catasto terreni di Palermo, come risultato dal rilievo topografico effettuato dall'ing. [REDACTED] le cui risultanze sono riportate sotto.



Erroneamente nella visura catastale è riportato che l'immobile insiste sulla particella 1920 del foglio 48, di superficie catastale pari a soli 10 m<sup>2</sup>, intestata



catastalmente a (*omissis*) (madre della debitrice).

#### 4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'immobile con il terreno è pervenuto alla debitrice nell'intera piena proprietà, gravata da diritto di usufrutto a favore della madre (*omissis*), per successione testamentaria dal padre (*omissis*), deceduto il 06.06.1969, giusto testamento olografo del 01.08.1964 pubblicato dal notaio [REDACTED] il 17.01.1970, registrato a Misilmeri il 21.01.1970 volume 15 n. 61, denuncia di successione n. 4 volume 2372 presentata all'Ufficio del Registro di Palermo, trascritta il 18.03.1974 ai nn. 11624/9892.

Con successivo atto di compravendita del 19.04.1988 in notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 11.05.1988 ai nn. 20454/15682, relativo ad immobili diversi da quelli pignorati, ma provenienti sempre da successione del (*omissis*), la (*omissis*) ha accettato tacitamente l'eredità a lei devoluta in morte del (*omissis*), accettazione trascritta il 18.01.2021 ai nn. 2179/1788. A seguito della morte della madre (*omissis*) in data 08.05.1973 è avvenuta la riunione di usufrutto.

Al padre il bene era pervenuto per edificazione diretta sul terreno acquistato con atto del 05.12.1942 in notaio [REDACTED] in potere dal (*omissis*), trascritto il 22.12.1942 ai nn. 20935/23474.

#### 5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

##### 5.1 Destinazione urbanistica



Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 04.08.2022 protocollo n. 841833 in allegato alla presente, secondo la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo, approvata con Determina Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, di rettifica della Determina Dirigenziale n. 124/DRU/02 del 13.03.2002 dello stesso Assessorato, pubblicato in G.U.R.S. n.41 del 30.08.2002, l'area sulla quale insiste l'immobile ricade all'interno della zona territoriale omogenea "BOB" di cui alla citata Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente su cui insiste un manufatto classificato "netto storico", normato dagli articoli 5, 2, 25, 23 bis, 27 delle Norme di Attuazione, con previsione di scheda norma di "edilizia a villini", normato dagli articoli 22, 13, 7, 8 e 25 delle Norme di Attuazione.

### 5.2 Titoli edilizi

L'immobile è stato realizzato in virtù della licenza edile n. 36 del 16.01.1952 ed è stato dichiarato abitabile limitatamente al piano terra con certificato protocollo n. 1562 del 12.03.1952.

### 5.3 Conformità urbanistico - edilizia dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate

Non sono stati rinvenuti nella pratica edilizia i grafici allegati alla licenza edilizia n. 36 del 16.01.1952, né quelli allegati al certificato di abitabilità, per cui non è possibile verificare la conformità dell'immobile nello stato di fatto attuale al progetto autorizzato.





Dall'esame dei documenti acquisiti si evidenzia quanto segue:

- la licenza edilizia n. 36 del 16.01.1952 ha autorizzato la realizzazione di un edificio composto da piano terra, primo e secondo;
- con istanza del 29 - 30.01.1952 (ossia neanche quindici giorni dopo il rilascio della licenza edilizia) (*omissis*) ha chiesto il rilascio del certificato di abitabilità del piano rialzato dell'immobile, dichiarando che la costruzione era "*limitata al terrano rialzato e parziale 1° piano*";
- il rapporto tecnico per l'abitabilità, redatto il 20.02.1952, riporta che l'immobile a quella data, salvo qualche "*variante tollerabile*", era conforme al progetto approvato e descrive così l'immobile definito: "*l'appartamento di piano terreno è costituito di saletta, sei stanze, cucina, ritirata con bagno e corridoio di disimpegno*";
- il certificato di abitabilità protocollo n. 1562 del 12.03.1952, coerentemente al rapporto tecnico, descrive "*un appartamento a piano terreno costituito di saletta, sei stanze, cucina, ritirata con bagno e corridoio di disimpegno*".
- nella planimetria catastale d'impianto depositata il 16.09.1952, che costituisce anche l'attuale planimetria, l'immobile è rappresentato costituito da un piano rialzato, composto da ingresso, sei vani, cucina, un servizio igienico e ad un piano primo, composto da due vani, corridoio e terrazza non praticabile.

Ai sensi dell'articolo 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento*



*edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.*

Ai sensi dell'ultimo capoverso dell'articolo 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/2001, limitatamente al piano terra, per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia ma non è stato rintracciato il relativo progetto approvato il 18.12.1951, sulla scorta del rapporto tecnico per l'abitabilità, redatto il 20.02.1952, e del successivo certificato di abitabilità del 12.03.1952, che descrivono la consistenza coerentemente con la rappresentazione catastale (fatta eccezione per il disimpegno del bagno che attualmente non c'è), si può presumere che verosimilmente il progetto autorizzato coincidesse con la rappresentazione catastale del 16.09.1952, ma non si ha alcuna certezza e rimangono perplessità sulle aperture sui fronti.

Si aggiunge che la prima fotografia aerea storica reperita è del marzo 1955, quindi successiva alla presentazione della planimetria catastale.

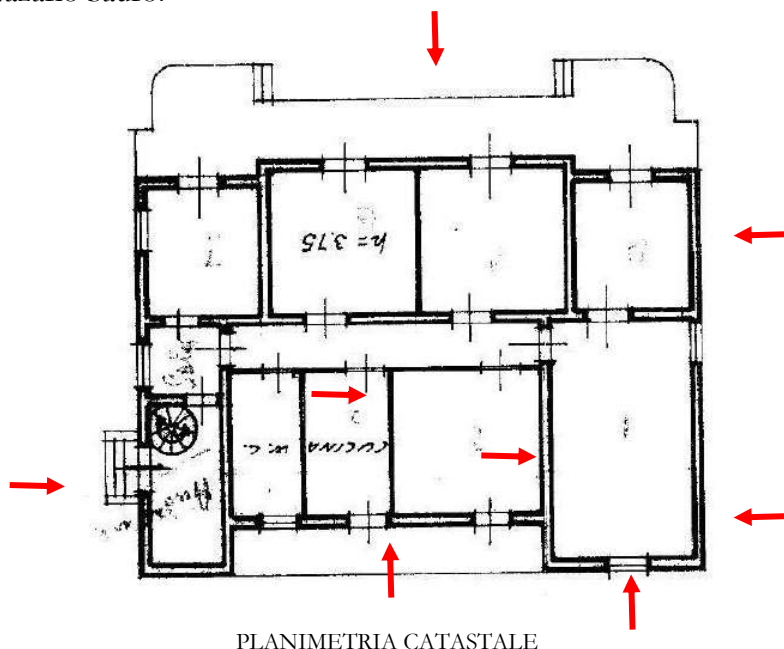
Per quanto riguarda il piano primo invece non si ha documentazione utile per fare affermazioni sulla sua conformità urbanistico - edilizia.

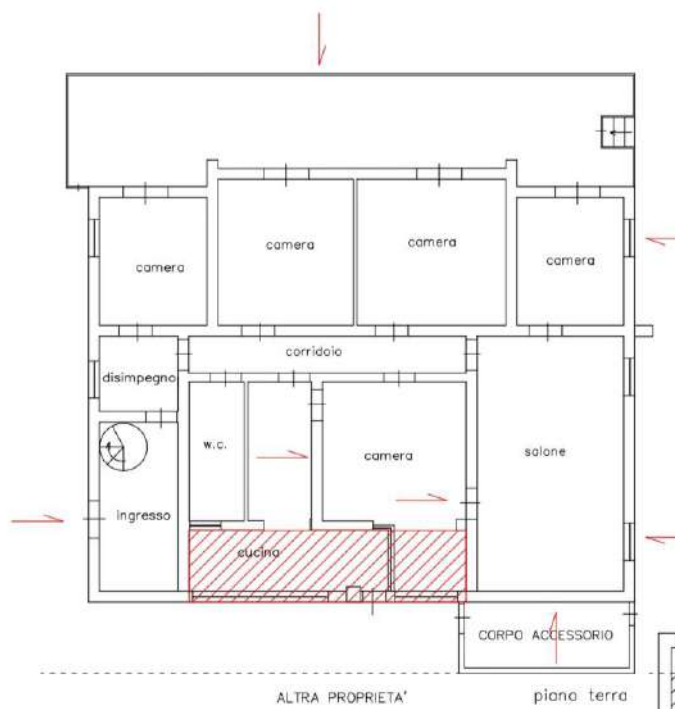


Dal raffronto tra stato di fatto e la planimetria catastale depositata il 16.09.1952, inoltre, è emerso che successivamente al deposito della planimetria catastale l'immobile ha subito diverse modifiche in assenza delle necessarie autorizzazioni.

In particolare:

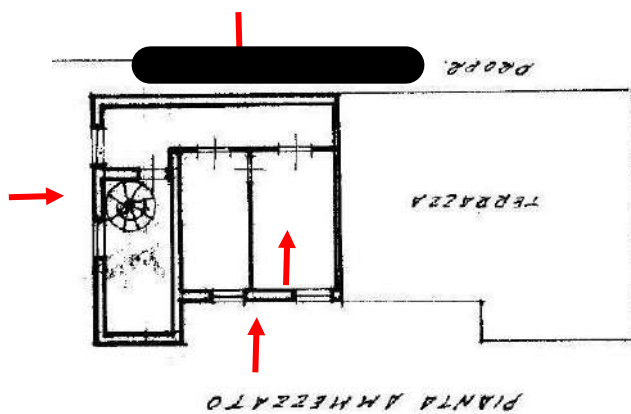
- è stato realizzato il corpo accessorio e il locale autorimessa (in parte ricadente sulla particella pignorata 1902, in parte su proprietà non interessata dalla procedura);
- a piano terra è stata ampliata la superficie coperta di 15,00 m<sup>2</sup> circa, accorpendo per intero la superficie del terrazzino volto a sud ovest, sono state apportate modifiche nei prospetti (realizzando nuove finestre, chiudendone una ed eliminando i gradini), sono stati realizzati due nuove vani porta nella muratura portante ed è stata modificata la terrazza su via Nazario Sauro:





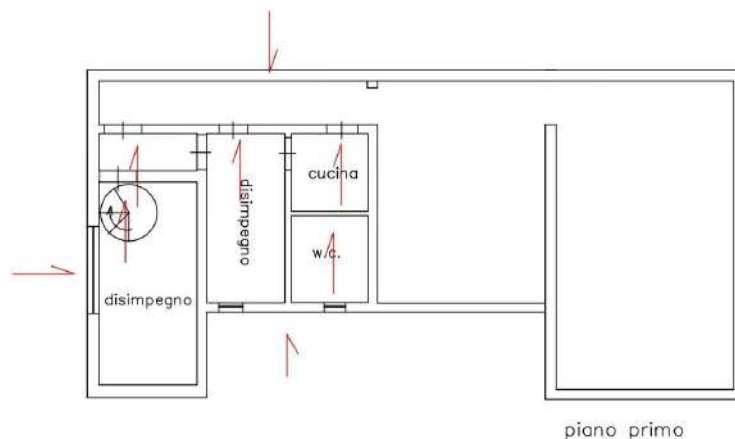
STATO DI FATTO

- sono state modificate conformazione, consistenza, distribuzione interna e le aperture nei prospetti del primo piano ed è stato realizzato un terrazzo accessibile dal primo piano:



PLANIMETRIA CATASTALE





STATO DI FATTO

Dall'esame delle fotografie aeree storiche visionate ed in parte acquisite presso la S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana Td di Palermo risulta che:

- nel marzo 1955 (fotogramma n. 172 strisciata 9) l'immobile era composto da un fabbricato a due elevazioni senza l'ampliamento su retro prospetto, erano presenti le due terrazze nella conformazione attuale, così come era già stato realizzato il locale autorimessa:



Nella fotografia aerea del marzo 1955 non si vedono i prospetti per cui



non si può affermare se a quella data le modifiche ai fronti rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 16.09.1952 fossero state già effettuate;

- nel marzo 1974 (fotogramma 269 strisciata 9B) l'immobile era stato ampliato a piano terra su retro prospetto ed era stato realizzato il corpo accessorio:



Secondo quanto comunicato dall'Ufficio Condono del Comune di Palermo con nota del 04.05.2022, non risulta che siano state presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi nn. 47/1985, 724/1994 o 326/2003.

Non risulta siano state emesse ordinanze di demolizione.

Alla luce di quanto rappresentato, l'immobile nella consistenza attuale non è



conforme sotto il profilo edilizio – urbanistico, in quanto successivamente al 16.09.1952:

- è stata ampliata la superficie utile del piano rialzato e sono stati realizzati abusivamente il corpo accessorio e il locale autorimessa;
- sono stati modificati conformazione e consistenza a primo piano;
- sono stati modificati i fronti e le due terrazze a piano rialzato e primo;
- sono state apportate variazioni interne a piano rialzato e primo, che hanno interessato la struttura.

Inoltre, come già detto, in merito alla consistenza del piano rialzato si può solo presumere sulla scorta della documentazione acquisita che fosse stato realizzato originariamente in conformità al progetto autorizzato e nulla può dirsi sulla conformazione dei fronti, mentre per il primo piano non si ha documentazione utile in riscontro alla sua originaria conformità urbanistico - edilizia.

Tutti gli ampliamenti di superficie e le modifiche dei fronti eseguiti successivamente al 16.09.1952 non possono essere regolarizzati avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, perché in contrasto con le vigenti norme vigenti per il fabbricato classificato urbanisticamente come “*netto storico – villini*”.

Le possibili difformità del piano rialzato, tutta la porzione di immobile a piano primo, così come gli abusi/difformità realizzati successivamente al 16.09.1952, ad eccezione del locale autorimessa, possono invece essere regolarizzati avvalendosi dell'articolo 40 della Legge 37/85 - articolo 46 del D.P.R. 380/2001,



presentando nei termini di legge istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003, in quanto le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della Legge 326/2003 e le opere abusive sono state realizzate prima del 31.03.2003.

La porzione del locale autorimessa, come detto, invece non può essere regolarizzata, anche se realizzata prima del marzo 1955, in quanto non costituisce un'unità autonoma, per cui deve essere demolita.

Una volta ottenuta la concessione in sanatoria per le opere abusive e rimossa la porzione di locale autorimessa non sanabile, adeguati gli impianti alla normativa vigente e ripristinate le condizioni di abitabilità e salubrità dell'immobile (rimuovendo anche le coperture in cemento amianto e ripristinate/realizzate le nuove coperture), dovrà essere presentata allo Sportello Unico Edilizia Privata di Palermo Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall'articolo 3 comma 1 lettera i) del D. Lgs. 222/2016, recepito dinamicamente in Sicilia dall'articolo 1 della Legge Regionale 16/2016, così come modificata dalla Legge Regionale n.23/2021 e aggiornata dalla Legge Regionale n. 2/2022.

#### 5.4 Costi della regolarizzazione urbanistica

I costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sono i seguenti:

1. costi della presentazione dell'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003, costituiti da oblazione, oneri di urbanizzazione, oneri tecnici per la presentazione dell'istanza ed acquisizione del nulla osta del Genio Civile (previa verifica strutturale dell'intero edificio) e spese





- accessorie, stimati forfettariamente pari a 20.000,00 euro;
2. oneri per la demolizione del locale autorimessa, stimati pari a 800,00 euro;
  3. oneri per la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, costituiti da oneri amministrativi, oneri tecnici e spese accessorie, stimati pari a 2.000,00 euro.
- per un importo totale stimato pari a 22.800,00 euro.

## **6. STATO DI POSSESSO**

L'immobile attualmente è abitato dalla debitrice.

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO**

### 7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate, come riportato dettagliatamente nel precedente paragrafo 5.2;
- la presentazione dell'atto di aggiornamento del foglio di mappa catastale tramite procedura PREGEO e dell'atto di aggiornamento del catasto fabbricati tramite procedura DOCFA, avvalendosi di tecnico abilitato;
- la presentazione di attestato di prestazione energetica attraverso un tecnico abilitato;
- la rimozione di tutti manufatti in cemento amianto presenti, già oggetto dell'ordinanza n.70/OS del 23.06.2020 del Comune di Palermo - Area



della Pianificazione Urbanistica – Servizio ambiente.

7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle certificazioni notarili agli atti redatti dal notaio [REDACTED] il 05.11.2003 e della successiva integrazione sempre redatta il 04.04.2003, dalla certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 19.01.2021 e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie al 05.09.2022 effettuato dallo scrivente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di stima nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- ipoteca iscritta il 24.09.2001 ai nn. 37344/4407 a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma contro (*omissis*), nascente da decreto ingiuntivo emesso il 04.09.2001 dal Tribunale di Palermo;
- ipoteca iscritta il 24.09.2001 ai nn. 37345/4408 a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma contro (*omissis*), nascente da decreto ingiuntivo emesso il 04.09.2001 dal Tribunale di Palermo;
- pignoramento trascritto il 12.07.2003 ai n 29730/21421 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano e contro (*omissis*), che ha dato origine alla procedura n. 268/2003 R.G.;
- pignoramento trascritto il 28.07.2020 ai n 30723/20962 a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma e contro (*omissis*), giusto provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Palermo il 02.07.2020 repertorio n. 1838, che ha dato origine alla procedura n. 167/2020 R.G.;



- ipoteca in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo della formalità n. 4408/2001 a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, iscritta il 20.09.2001 ai nn. 4712/42662;
- ipoteca in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo della formalità n. 4407/2001 a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma, iscritta il 20.09.2001 ai nn. 4713/42663.

#### **8. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

L'immobile non insiste su suolo demaniale.

#### **9. EVENTUALI ALTRI PESI**

Non risulta dai titoli di proprietà, né dalle trascrizioni riportate nella certificazione notarile e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie alla data odierna o dalla certificazione urbanistica, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.

#### **10. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Dalla certificazione in atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie, non risultano altri procedimenti in corso, oltre quelli per cui è redatta la presente relazione di stima.



## **11. VALUTAZIONE DEL LOTTO NELL'INTERO**

### 11.1 Criterio di stima

Nell'effettuare la stima del bene il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato di ciascun bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni, qualora il bene fosse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, che dal costo di costruzione, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare, la particolare congiuntura economica, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile in base al criterio sintetico.

E' stato determinato dapprima il valore di mercato unitario del bene sulla scorta dei valori medi individuati da indagini di mercato e da valori desunti da pubblicazioni specifiche relative ad immobili con caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima.

Quindi è stato individuato il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in condizioni "standard" dal prodotto tra il valore unitario individuato e la superficie commerciale ed ad esso sono stati applicati coefficienti correttivi per



rapportare il valore individuato alle reali caratteristiche e peculiarità dell'immobile. In particolare sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale ed energetica ed i costi per riportare l'immobile in buone condizioni di manutenzione ed uso, compresa la rimozione dei manufatti in cemento-amianto. Infine, al valore finale è stato applicato un deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in ossequio a quanto disposto espressamente dal Giudice dell'Esecuzione.

#### 11.2 Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2021 (ultimo pubblicato) che riporta in zona OMI C5 semicentrale delimitazione "Perpignano – Siccheria - Cappuccini" per abitazioni civili i seguenti valori unitari minimi e massimi

1.050,00 euro/m<sup>2</sup> – 1.450,00 euro/m<sup>2</sup>;

- consultazione valori dichiarati di compravendita nel periodo gennaio 2021 - aprile 2022 estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate in base alla quale si individua un valore unitario medio delle vendite di appartamenti di caratteristiche non popolari analoghi per sito al bene oggetto di stima pari a 1.550,00 euro/m<sup>2</sup>;



- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per sito al bene oggetto della presente stima, in base ai quali si individuano valori unitari medi delle richieste pari a 1.850,00 euro/m<sup>2</sup>.

Alla luce dei valori sopra individuati, relativi ad appartamenti in assenza di un mercato immobiliare di riferimento relativo a ville in zona, viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed in particolare la tipologia edilizia di villa, più prestigiosa ed appetibile, il taglio medio e la distribuzione, oltre che la presenza di aree esterne con possibilità di parcheggio, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario pari a 2.000,00 euro/m<sup>2</sup>.

### 11.3 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *“Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”*.

Trattandosi di un immobile indipendente, lo scrivente ha computato le superfici dell'immobile, al netto delle superfici non sanabili, così:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile ed al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali;
- la superficie delle terrazze al 25% della superficie utile sino a 25 m<sup>2</sup> ed al 10% la superficie eccedente;
- la superficie del corpo accessorio al 25% della superficie coperta;



- la superficie del giardino di pertinenza al 7% della superficie utile.

Dal rilievo dell'immobile si ha:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| • superficie dei vani a piano terra e primo, computata al lordo dei muri interni e perimetrali | 191,40 m <sup>2</sup> |
| • superficie della terrazza a piano rialzato   | 41,90 m <sup>2</sup>  |
| • superficie della terrazza a primo piano  | 54,90 m <sup>2</sup>  |
| • superficie del corpo accessorio  | 9,40 m <sup>2</sup>   |

la superficie del terreno di pertinenza, computata sulla scorta della superficie catastale dell'intero lotto, detratta l'area di sedime del fabbricato, è pari a

213,75 m<sup>2</sup>

per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a

220,00 m<sup>2</sup>

#### 11.4 Stima della piena proprietà del bene nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, si stima, in condizioni di conformità urbanistico - amministrativa e di "ordinarietà", pari a:

$$2.000,00 \text{ euro/m}^2 \times 220 \text{ m}^2 = 440.000,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- i costi per la regolarizzazione urbanistica, già stimati complessivamente pari a 22.800,00 euro;
- i costi per la regolarizzazione catastale, stimati pari a 2.500,00 euro circa;
- i costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, stimati pari a 250,00 euro;



- i costi per riportare l'immobile in buone condizioni di manutenzione ed uso (rimozione coperture e canna fumaria in cemento amianto, risanamento strutturale e paramenti dei prospetti deteriorati, rifacimento coperture piane e a falde, eliminazioni infiltrazioni umide ed umidità di risalita, rinnovazione degli impianti, rinnovazione di tutte le finiture ed infissi oramai datati e deteriorati e rifacimento recinzione), stimati forfettariamente complessivamente pari a 140.000,00 euro circa.

Infine al valore ottenuto si applica un deprezzamento del 5% perché non è possibile attestare la conformità urbanistica della parte a piano rialzato, nonché un ulteriore 5% perché si tratta di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi il più probabile valore della piena proprietà del bene, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$$440.000,00 - (22.800,00 + 2.500,00 + 250,00 + 140.000,00) \times 0,95 \times 0,95 \text{ euro} =$$

247.691,13 euro

che si arrotonda a

**248.000,00 euro**

## 12. SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

### LOTTO UNICO

Intera piena proprietà della villa unifamiliare, sita a Palermo, via Nazario Sauro n. 18, composta a piano rialzato di sala d'ingresso, salone, cinque camere, una cucina, un servizio igienico con vasca, corridoio e disimpegno e a piano primo





due disimpegni, un piccolo locale cucina e un servizio igienico con doccia, per una superficie utile complessiva pari a 164,90 m<sup>2</sup> circa, corpo accessorio di superficie lorda pari a 9,40 m<sup>2</sup> circa , porzione di locale autorimessa di 4,40 m<sup>2</sup> circa e terreno di pertinenza di estensione catastale pari a 214,00 m<sup>2</sup> circa.

Individuata al catasto fabbricati di Palermo al foglio 48 particella 308 ed al catasto terreni di Palermo al foglio 48 particelle 1902 e 1918.

Confina a nord est con via Nazario Sauro, a sud est con via Luigi Mercantini ed a nord ovest con via Nicola Balcescu.

Per l'immobile è stata rilasciata la licenza edile n. 36 del 16.01.1952 e con certificato 1562 del 12.03.1952 è stato dichiarato abitabile soltanto la porzione di piano rialzato.

Sulla scorta della documentazione acquisita si può solo presumere che il piano rialzato fosse stato realizzato originariamente in conformità al progetto autorizzato, ma nulla può dirsi sulla conformazione dei fronti, mentre per il primo piano non si ha documentazione utile in riscontro alla sua conformità urbanistico – edilizia. Inoltre successivamente al 16.09.1952 sono stati eseguite svariate opere eseguite in difformità ai titoli edilizi, in maggior parte regolarizzabili avvalendosi dell'articolo 40 della Legge 37/85 - articolo 46 del D.P.R. 380/2001, presentando nei termini di legge istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003.

L'immobile non è conforme ai dati e planimetria catastale.

**PREZZO BASE**

**248.000,00 euro**



### 13. ALLEGATI

1. Documentazione catastale: visure catastali attuali e storiche, la planimetria catastale, la planimetria raffigurante lo stato attuale dell'immobile, lo stralcio del foglio di mappa catastale, la sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e foto satellitare dell'area di sedime dell'immobile, le risultanze del rilievo topografico effettuato dall'ing. [REDACTED] la visura catastale dall'impianto dell'immobile, le planimetrie raffiguranti le difformità tra stato di fatto e planimetria catastale;
2. Titoli di proprietà: verbale di pubblicazione del testamento del 17.01.1970 in notaio [REDACTED] ai nn. 11624/9892 e nota di trascrizione della successione dal (*omissis*) del 18.03.1974;
3. Documentazione urbanistica: il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 04.08.2022 protocollo n. 841833, la licenza edilizia n. 36 del 16.01.1952, istanza del 29 - 30.01.1952 con la quale è stato chiesto il rilascio del certificato di abitabilità del piano rialzato dell'immobile, il rapporto tecnico per l'abitabilità del 20.02.1952, il certificato di abitabilità protocollo n. 1562 del 12.03.1952, la nota del 04.05.2022 dell'Ufficio Condono del Comune di Palermo, le fotografie aeree storiche di marzo 1995 - fotogramma n. 172 strisciata 9 e marzo 1974 - fotogramma 269 strisciata 9B, acquisite presso la S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana Td di Palermo;
4. Aggiornamento visure ipotecarie;
5. Ordinanza n.70/OS del 23.06.2020 del Comune di Palermo - Area della Pianificazione Urbanistica – Servizio ambiente;



6. Visura dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati del Portale SiEnergia della Regione Sicilia;
7. Fonti utilizzate per la stima: le quotazioni del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre relative alla zona OMI C5, tredici schede relative a compravendite concluse estratte da "*consultazione valori dichiarati di compravendita*" nel sito dell'Agenzia delle Entrate, sette annunci immobiliari relativi a compravendite;
8. Documentazione fotografica: quarantasette fotografie del bene.

Palermo, 12.09.2022

L'esperto stimatore  
dott. ing. Cinzia Desi

