

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 38/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 38/2025

OLYMPIA SPV SRL
contro
.....

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE CUSUMANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

**Appartamento in Palermo, via Brancaccio n. 225,
+ terrazzo chiuso a veranda-C.U. fg 76, part. 233, sub 6**



Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 24/03/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina IMPERIALE nominava il sottoscritto arch. Giuseppe VENUTELLI, iscritto all'Albo degli Architetti-Pianificatori-Paesaggisti-Conservatori della Provincia di Palermo al n. 1929 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 29/3/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Giuseppe CUSUMANO, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 4/4/2025.

In data 6.5.2025 e 15.5.2025 si effettuavano i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un immobile.

La presente relazione, in particolare, riguarda l'unico il lotto di vendita che comprende l'immobile staggito.

L'immobile del **LOTTO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- **Appartamento sito in Palermo, via Brancaccio n. 225, ubicato al piano secondo a sx salendo la scala costituito da 4,5 (quattro vani e mezzo) vani e terrazzino al piano ed area libera sovrastante; identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 76, particella 233, sub. 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 4.5 vani, rendita € 97,61.**

Diritti reali: Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:



- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Dario FOGAZZA di Palermo del 27/4/2007, rep. 202600/3049, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 05/05/2007 al n. 21660 di formalità; favore: ...**, nata a Palermo (PA) il (cf....), e..., nato a Palermo (PA) il (cf.....), coniugi in regime di comunione legale dei beni, **per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno**, da potere dei sig.ri..., nata a Palermo il e, nato a Palermo il, per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, ai quali era pervenuto giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Maria TOLOMEO, Notaio in Palermo, del 21.09.1988, rep. n. 22172, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo l'1.10.1988 al n. 31120 di formalità **(Allegato 1)**.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(Allegato 2)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(Allegato 3)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

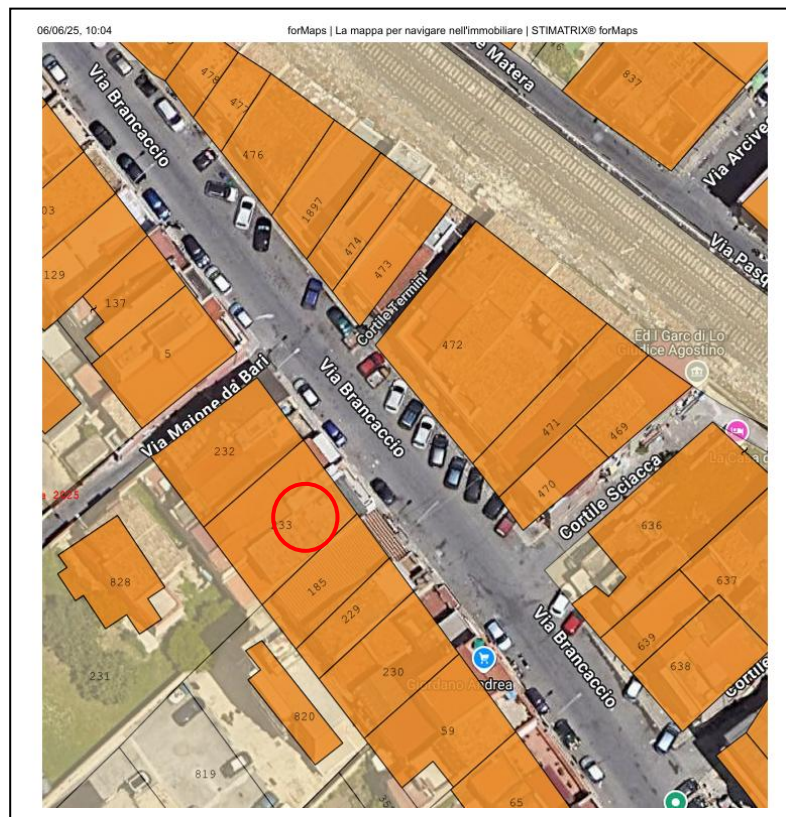


Ortofoto attuale (da Google Earth)

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 38/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un'abitazione costituita da 4,5 (quattro e mezzo) vani + terrazzino al piano verandato e soprastante area con terrazzo in gran parte verandato.

Tipologia: *abitazione*

Ubicazione: *Palermo, via Brancaccio civ. n. 225, piano secondo a sx salendo la scala e soprastante terrazzo chiuso in gran parte a veranda con unico vano e due locali accessori.*

Caratteristiche strutturali: il fabbricato che comprende l'appartamento ha quattro elevazioni f.t e la sua struttura è a muratura portante in blocchi di pietra tufacea, i solai sono in legno con controsoffittature, gli infissi esterni sono in legno con persiane (quelli dell'appartamento in alluminio anodizzato preverniciato e avvolgibili in plastica), la copertura dell'edificio è parte a falda, parte a terrazzo verandato.

Il prospetto è rifinito con intonaco tipo Li Vigni. L'edificio è munito di piccolo androne, vano scala e impianto citofonico.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da appresamento alla rete comunale; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria dinamica comunale e risulta collegato alle reti elettriche e telefoniche.

- le finiture dell'appartamento e del terrazzo soprastante verandato sono:

pavimenti di tutti gli ambienti (eccetto wc-doccia e terrazzino al piano verandato e terrazzo verandato soprastante) in segati di marmo cm. 30 x 30 e battiscopa in marmo h= 10 cm; pavimento e pareti del wc-doccia in piastrelle di gres porcellanato cm 20 x 25 (h rivestimento pareti cm 225; pavimento del terrazzino verandato al piano in piastrelle di gres porcellanato 30 x 30 e rivestimento in piastrelle cm 20 x 20 per un'altezza di 160 cm; pavimento del terrazzo soprastante verandato in marmette di cemento cm 20 x 20 e battiscopa; rivestimento parziale di una parete del terrazzo verandato in piastrelle di ceramica cm 10 x 10 per un'altezza di 60 cm; wc-doccia nel terrazzo verandato in piastrelle di ceramica cm 20 x 20 e rivestimento pareti a



tutt'altezza; superfici verticali e orizzontali trattate con intonaco civile e strato di finitura a gesso con idropittura.

Inoltre, l'appartamento e la terrazza in parte verandata al piano soprastante risultano dotato di:

- porta di ingresso in legno del tipo normale con sopraluce in vetro protetto da grata metallica (appartamento); porta di ingresso in alluminio anodizzato e pannello in vetro e laminato stratificato (terrazzo verandato);
- infisso interno in legno a specchiatura (tra la camera da letto e il soggiorno) con maniglieria in ottone e porta a soffietto in plastica nel wc-doccia; infissi interni in alluminio anodizzato e pannelli in laminato stratificato;
- impianto idrico realizzato sottotraccia con tubazione in rame guainato con collettore e riserva idrica autonoma; bidet e lavabo a colonna muniti di miscelatore in ottone cromato, vaso con cassetta a zaino in PVC (wc-doccia appartamento); bidet e lavabo da appoggio su mobiletto in legno muniti di miscelatore in ottone cromato, vaso con cassetta a zaino in PVC (wc-doccia terrazzo verandato);
- impianto di climatizzazione con una pompa di calore nel vano letto dell'appartamento;
- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in tecnopolimero, collegato direttamente al gruppo di misura Enel;
- impianto gas con bombola;
- impianto di acqua calda sanitaria (ACS) mediante scaldacqua elettrico;
- impianto antenna tv autonomo.

Accessi: si perviene all'appartamento salendo la scala collegata all'androne con accesso dal civ. n. 225 della via Brancaccio, piano secondo porta a sx, mentre il terrazzo verandato è raggiungibile percorrendo l'ulteriore rampa di scala, porta di fronte.

Confini: via Brancaccio, vano scala, proprietà.... e proprietà

Pertinenze: loggia al piano chiusa a veranda e soprastante terrazzo in gran parte verandato.

Dotazioni condominiali: androne e vano scala.



Composizione interna: l'appartamento comprende ingresso-soggiorno, pranzo, cucinino in loggia chiusa a veranda, wc-doccia, camera da letto, soprastante terrazzo in gran parte verandato con grande vano e due locali accessori (ripostiglio e wc-doccia).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

Considerato che non si è in possesso della D.I.CO. dell'impianto elettrico, sarà opportuno prevedere una manutenzione generale secondo quanto indicato nel D.M. 37/2008 (art. 8, comma 2) al fine di ottenere da parte dell'installatore il rilascio della dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/2008, dopo le opportune verifiche.

Il costo da sostenere per l'intervento che verrà detratto dal valore di stima dell'immobile si può quantificare forfettariamente in € 2000,00 (compreso IVA al 10%). Attestato di prestazione energetica: l'appartamento non risulta munito di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo di redazione si quantifica in **€ 200,00 compreso IVA e Cassa di Previdenza**, da detrarre dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi (Allegato 4)



Vista del fabbricato sulla via Brancaccio (F.1)



Vista del fabbricato sulla via Brancaccio (F.2)



Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 38/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



Vista dell'ingresso all'androne su via Brancaccio (F.3)



Vista della scala di collegamento ai piani (F4)



Vista della porta di ingresso all'appartamento (F.5)



Vista dell'ingresso-soggiorno (F.6)



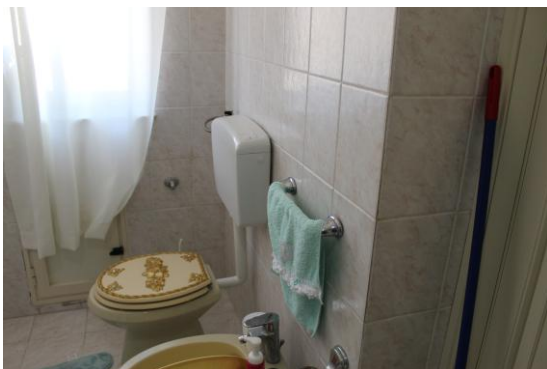
Vista della zona pranzo (F.7)



Vista del cucinino nella loggia verandata (F.8)



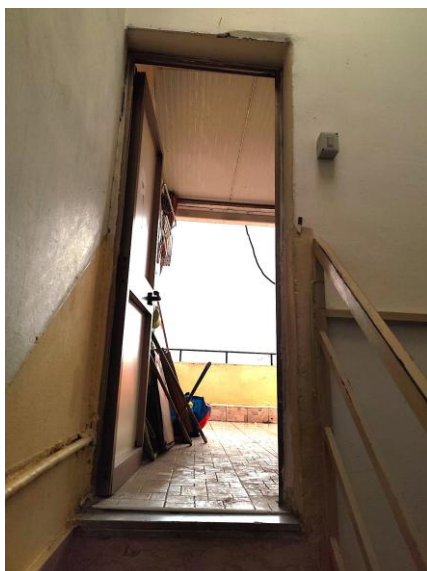
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 38/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



Vista del wc-doccia (F. 9)



Vista della camera da letto (F. 10)



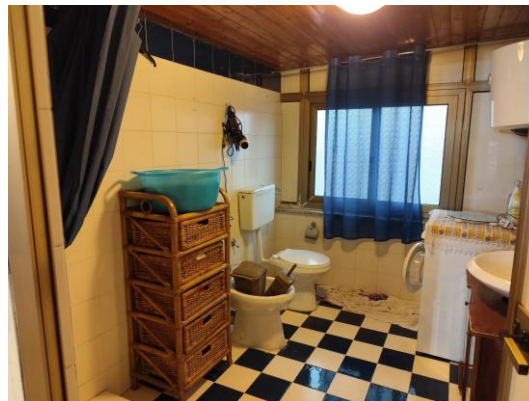
Vista della porta di accesso al terrazzino
e al terrazzo verandato (F.11)



Vista del terrazzino (F.12)



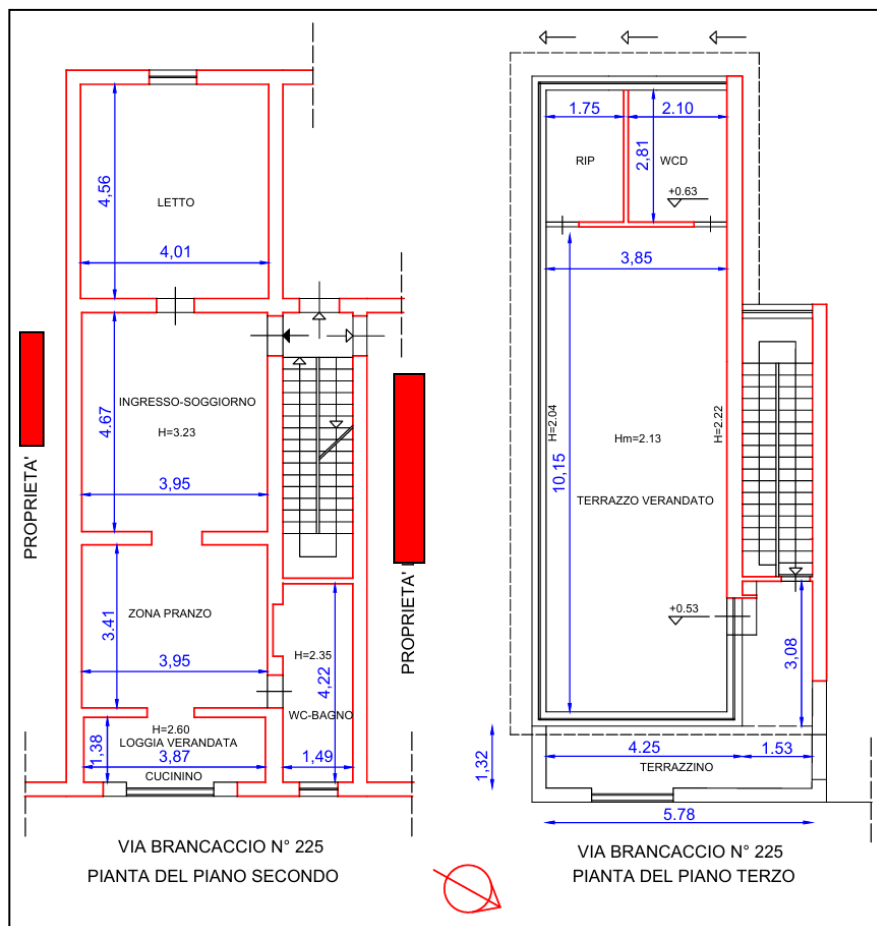
Vista del grande vano (F.13)



Vista del wc-doccia (F.14)



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 5)



Superficie utile interna: (app.) m² 61,83 – terrazzo verandato m² 49,93

Superficie commerciale: m² 104,80 (app.to m² 73,11) – (terrazzo verandato m² 31,69)

Altezza utile interna: appartamento variabile m. 3,93-2,35 – terrazzo verandato hm. 2,13

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, via Brancaccio n. 225, piano secondo, foglio 76, particella 233, sub. 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 4.5 vani, rendita € 97,61.

Le visure catastali attuale e storica (**Allegato 2**), mostrano parziale conformità con quanto indicato nel verbale di pignoramento immobili notificato il 17.12.2024, in quanto il terrazzo in parte verandato, già area libera soprastante al piano secondo, non risulta censito.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2025

Dati identificativi:

Comune di PALERMO (G273) (PA) - Foglio 76 Particella 233 Subalterno 6

Partita: 39231 - Busta mod.58: 39231

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 76 Particella 233

Classamento:

Rendita: Euro 97,61 - Rendita: Lire 189.000

Zona censuaria 2, Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Foglio 76 Particella 233 Subalterno 6

Indirizzo: VIA BRANCACCIO n. 225 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte b): 69 m2

Intestati catastali:

1. ... (CF) nata a PALERMO (PA) il

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con.....

2. ... (CF) nato a PALERMO (PA) il

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Dati identificativi

dall'impianto - Immobile attuale Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 76 Particella 233 Subalterno 6

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati di classamento - dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 76 Particella 233 Subalterno 6

Rendita: Lire 652 - Zona censuaria 2

Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 4,5 vani - Partita: 39231 - Busta mod.58: 39231

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 - Immobile attuale Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 76 Particella 233

Subalterno 6 - Rendita: Euro 97,61 - Rendita: Lire 189.000 - Zona censuaria 2 - Categoria A/4c),

Classe 3, Consistenza 4,5 vani - Partita: 39231 - Busta mod.58: 39231

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie

dal 09/11/2015 - Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA) - Foglio 76 Particella 233 Subalterno 6 - Totale: 71 m2

Totale escluse aree scoperte :69 m2 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/12/1939, prot. n. 000000988

Storia degli intestati dell'immobile

1..... (CF.....) nata a PALERMO (PA) il.....

dall'impianto al 21/09/1988

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

2.(CF) nato a PALERMO (PA) il dall'impianto al 21/09/1988



Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 1)

3. (CF) nata a PALERMO (PA) il.....
dall'impianto al 21/09/1988

Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. (CF.....) nata a PALERMO (PA) il.....

Dal 12/11/1986 al 27/04/2007

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 2)

2. nata a PALERMO (PA) il dal 12/11/1986 al 27/04/2007

Diritto di: Usufrutto per 10/20 (deriva dall'atto 2)

**2. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 12/11/1986 registrazione n. 207601
registrato in data 07/02/1989 – Riunione d'usufrutto - voltura n. 4438.1/1989 in atti
dal 15/12/1993**

1. (CF) nata a PALERMO (PA) il

dal 21/09/1988 al 12/11/1986

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

2. (CF) nato a PALERMO (PA) il - dal 21/09/1988 al 12/11/1986

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

**3. Documento del 21/09/1988 - Voltura in atti dal 09/10/1991 Repertorio n.: 22172
Rogante TOLOMEO Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 11333 del 29/09/1988
(n. 2748.1/1989)**

1. (CF) nata a PALERMO (PA) il

dal 27/04/2007 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva
dall'atto 4)

2. (CF) nato a PALERMO (PA) il

dal 27/04/2007 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva
dall'atto 4)

**4. Atto del 27/04/2007 Pubblico ufficiale FOGAZZA Dario Sede PALERMO (PA)
Repertorio n. 202600 – Compravendita - Nota presentata con Modello Unico
n. 21660.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/05/2007**



Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUPELLI



Rispetto alla planimetria catastale vi sono difformità:

- variazione della distribuzione interna e chiusura della loggia con pannelli in alluminio anodizzato e vetri con rimozione dell'infixo tra la zona pranzo e la loggia adibita a cucinino, nell'appartamento;
- mancato censimento del terrazzo in gran parte verandato.

QUESITO N.4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento sito in Palermo, via Brancaccio n. 225, ubicato al piano secondo a sx salendo la scala costituito da 4,5 (quattro vani e mezzo) vani e terrazzino al piano oltre area libera sovrastante al piano terzo in gran parte verandata.

Composto da: abitazione costituita da 4,5 (quattro e mezzo) vani + terrazzino al piano verandato e soprastante area con terrazzo in gran parte verandato con unico grande vano e due accessori.



Confinante con: via Brancaccio, vano scala, proprietà e proprietà.....

Censito al catasto fabbricati al **foglio 76, particella 233, sub. 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 4.5 vani, rendita € 97,61.**

L'immobile non è dotato di titolo abilitante all'edificazione, in quanto le indagini eseguite hanno consentito di accertare che l'appartamento era già esistente alla data del 22.12.1939; si evidenziano la variazione della distribuzione interna, la chiusura della loggia con pannelli in alluminio anodizzato e vetri e la rimozione dell'infilso tra la zona pranzo e la terrazza (loggia), mentre il sottotetto e il terrazzino al piano terzo, alla data delle fotografie aeree della S.A.S. TD Srl relative ai voli dell'anno 1955 e 1974, erano già esistenti.

Dall'esame dei fotogrammi si evince che l'alterazione dei luoghi è avvenuta in epoca successiva, come meglio specificato al punto 6), ove sono indicati costi e la possibilità o meno di regolarizzare degli abusi, compreso quelli relativi all'appartamento al piano secondo.

I relativi costi complessivi presuntivi sono stati detratti dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 54500,00 (euro cinquantaquattromilacinquecento e centesimi zero).

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto a pervenuto in proprietà ai sig.ri....., nata a Palermo (PA) il (cf.....), e....., nato a Palermo (PA) il (cf.....), coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Dario Fogazza, Notaio in Palermo, del 27/4/2007, rep. 202600/3049, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 05/05/2007 al n. 21660 di formalità, da potere dei sig.ri....., nata a Palermo il e, nato a Palermo il, per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, ai quali era pervenuto giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Maria TOLOMEO, Notaio in Palermo, del 21.09.1988, rep. n. 22172, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo l' 1.10.1988 al n. 31120 di formalità.



QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Al fine di ricostruire la storia edilizia e urbanistica dell'immobile, ho richiesto al S.A.C.E. (Sportello Autonomo Concessioni Edilizie) di Palermo (istanza prot. n. 780662 del 3.6.2025) e al Servizio Condonò Edilizio (istanza prot. n. 780615 del 3.6.2025) se risultavano rilasciati atti autorizzativi finalizzati allo svolgimento di attività edificatoria e/o segnalazioni e/o pratiche di condono edilizio. **Con pec del 4.6.2025 il Servizio Condonò Edilizio ha risposto che non risultano istanze di sanatoria e il S.A.C.E., con lettera prot. n. 810012 del 13.6.2025, ha comunicato che non sono state reperite pratiche inerenti l'immobile in oggetto (Allegato 6).**

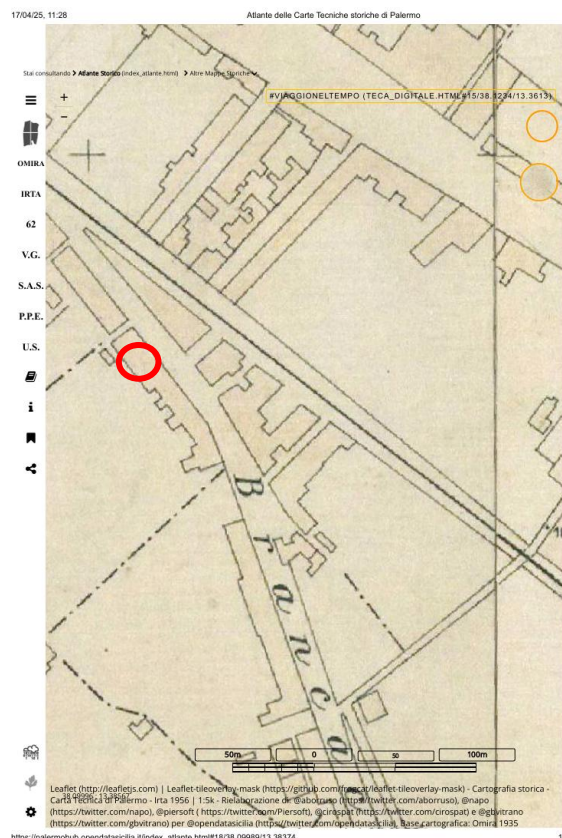
Non essendovi titoli abilitativi edilizi attestanti la legittimità dell'immobile, trova applicazione l'art. 9 bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, così come modificato dalla L. n. 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024 (Salva Casa), già recepito dinamicamente dalla Regione Sicilia, secondo cui: *“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 o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, 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, o 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. [...]”*.

Relativamente all'edificio che comprende l'appartamento e il terrazzo soprastante verandato, esso ricade in zona periferica O.M.I. FALSOMIELE-ORETO-GUADAGNA-BRANCACCIO-FONDO BAGNASCO, caratterizzata da edilizia di borgata tipo economico, prevalentemente costituita da palazzine di vecchia edificazione a due-tre elevazioni concentrate lungo i due lati di via Brancaccio e relative vie laterali, il cui limite lato mare è costituito dalla linea ferrata Palermo-Messina che ha origine dalla stazione centrale. Verso monte, invece, l'area ha subito una consistente edificazione a partire dall'entrata in vigore del P.R.G. del 1962, con



notevole incremento della densità abitativa, rimanendo, tuttavia, priva di servizi efficienti a livello di quartiere. Non esistono giardini pubblici né ville e non vi sono attrezzature sportive; non vi sono asili nido, mentre sono presenti una scuola elementare e materna, una scuola media inferiore e due scuole medie superiori.

Con l'ausilio della cartografia storica relativa al comune di Palermo e, nello specifico, cartografia OMIRA realizzata con il metodo aerofotogrammetrico "Nistri" dalla Soc. An. Ottico Meccanica Italiana e Rilevamenti Aerofotogrammetrici (O.M.I.R.A.) di Roma, tra il 1935 e il 1937, viene confermato che l'edificio, relativamente al piano terra era sicuramente esistente (**Allegato 6**).



Stralcio cartografia OMIRA-1935/1937

La planimetria di impianto catastale del 22.12.1939 conferma che l'appartamento al secondo piano è stato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica fondamentale n. 1150 del 17.8.1942

Per accertare il periodo di trasformazione del piano terzo in terrazzo verandato ho consultato le aerofotogrammetrie relative ai voli eseguiti dalla S.A.S. TD Srl.

In particolare i voli dell'anno 1955 e 1974 (str 5B Fot 177), richiedendo copia di quest'ultimo, considerato che le relative immagini coincidono perfettamente e che quella relativa all'anno 1974 è di migliore qualità (Allegato 6).

Dall'esame del fotogramma si evince che il terrazzo verandato era in realtà un sottotetto oltre terrazzino ubicati al piano terzo, perfettamente leggibili alla data delle fotografie aeree della S.A.S., per cui l'alterazione dei luoghi è avvenuta in epoca successiva.



Strisciata 5B Fot 177 - Anno 1974

Poiché il S.A.C.E. e il Servizio Condonò Edilizio hanno comunicato che non sono state reperite pratiche inerenti l'immobile in oggetto, la modifica del sottotetto è avvenuta abusivamente in epoca sicuramente antecedente al 27.4.2007, data di acquisto del bene da parte degli esecutati, sebbene il relativo rogito notarile così descriva l'immobile: *“appartamento sito nella via Brancaccio n. 225 di piano secondo a sinistra salendo la scala, composto da quattro vani e mezzo catastali, terrazzino complanare ed area libera soprastante”*.

Tale descrizione, relativamente all'area libera soprastante, è smentita dalle ortofoto riprese nei mesi di maggio dell'anno 2003 e luglio dell'anno 2005 da Google Earth (Allegato 6), delle quali si riporta quella relativa all'anno 2005, immagine più chiara, ove si evince che la modifica del sottotetto era già avvenuta.



Ortofoto Google Earth - Anno 2005

Rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico (fruibile online) l'edificio, secondo quanto indicato nell'elaborato P2a delle N.T.A., **ricade in zona A2, tessuti urbani storici, art. 20 (netto storico)**

Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:

a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;

b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.

Le zone A si distinguono in:

a) A1.....

b) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all’interno di altre zone territoriali omogenee.

Gli interventi ammessi, sono:

gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000. Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come “Netto Storico” compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.).

Per gli edifici classificati “netto storico” sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato “P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali l'area ove sorge il fabbricato ricade in:

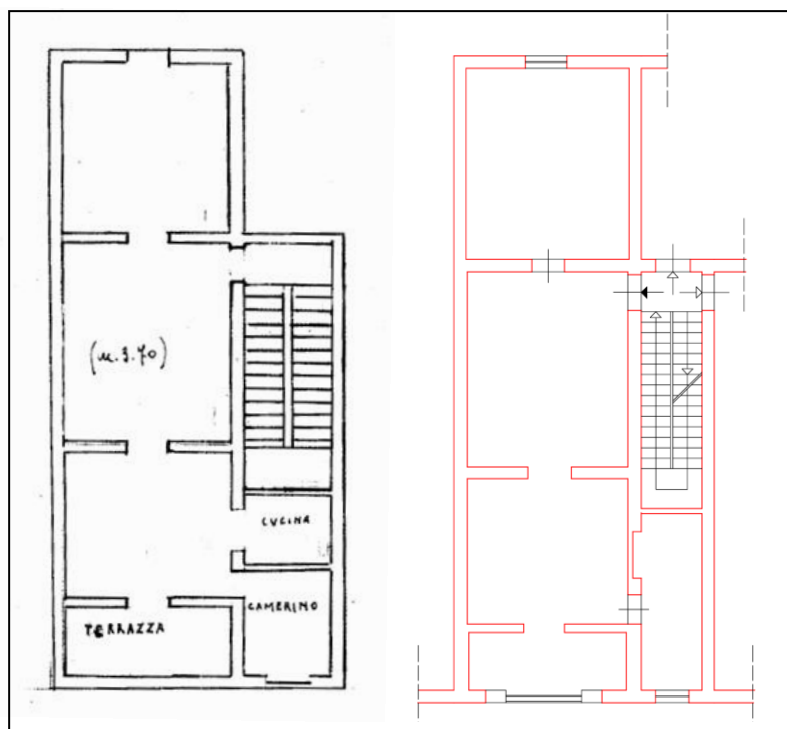
- carta della natura-norma 86.1 - descrizione centri abitati - norma PCM (Piano Cartografico della Natura)-pianura costiera;
- carta geologica d'Italia (Norma R1) – descrizione detriti, depositi alluvionali e fluviolacustri, spiagge attuali (Olocene);
- classificazione sismica- norma 2-livello di pericolosità 1 2 A

Riepilogando:

- il piano terra del fabbricato risultava già sicuramente realizzato alla data della cartografia OMIRA del 1939;

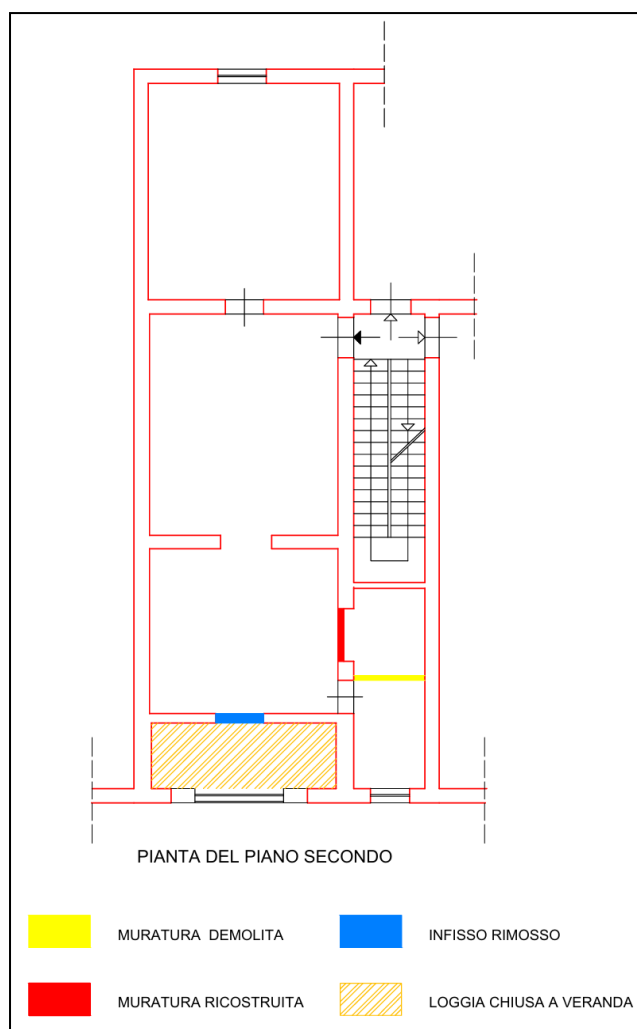


- l'immobile staggito era già esistente alla data del 22.12.1939 (presentazione planimetria di impianto catastale);
- dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato attuale dell'appartamento si evidenziano la variazione della distribuzione interna, la chiusura della loggia con pannelli in alluminio anodizzato e vetri e la rimozione dell'infilso tra la zona pranzo e la terrazza (Allegato 6);



Confronto tra la planimetria di impianto catastale e quella dello stato attuale





Graficizzazione delle difformità (Allegato 6)

- la copertura del sottotetto a sx rispetto al corpo scala (guardando dalla via Brancaccio) è stata rimossa in epoca successiva all'anno 1974 al fine di ottenere l'area libera poi chiusa a veranda, attraverso l'incremento delle altezze dei muri perimetrali sui quali sono stati ancorati i profili metallici che delimitano le aperture e che sostengono la struttura leggera metallica e i sovrastanti pannelli coibentati della copertura.
Si riporta l'ortofoto attuale Google Earth (Allegato 6) ove risulta evidente la trasformazione confrontando la porzione di copertura de quo con quella del lato dx rispetto al corpo scala dell'edificio che è rimasta invariata (evidenziata in azzurro).



Ortofoto Google Earth attuale

Possibilità di regolarizzazione degli abusi.

Appartamento al piano secondo

Per quanto concerne la variazione della distribuzione interna, potrà essere regolarizzata con la presentazione di C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) tardiva, ai sensi della L.R. n° 16/2016, art. 3 comma 2 lettera a) integrato con l'art., 3 comma 1 lettera B) del DPR 380/2001, beneficiando di quanto previsto dai commi 3° e 5° dell'art. 20 della L.R. n° 04/2003.

In tale regime sono comprese quelle opere necessarie all'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino parti strutturali.

A seguire, il dettaglio dei costi:

- Sanzione C.I.L.A. tardiva	€ 1000,00
- Diritti di istruttoria C.I.L.A. tardiva	€ 150,00
- Tributi catastali per DocFa	€ 70,00
- Spese tecniche compreso IVA a Cassa di Previdenza	€ 1522,56
Totale	€ 2742,56

La chiusura a veranda della loggia con rimozione dell'infixo, non potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 in quanto prospetta su via pubblica e dovrà essere ricollocato l'infixo tra la loggia e il vano adiacente.

I costi per collocare l'infixo e per rimuovere la chiusura in profili di alluminio anodizzato e vetri, si possono quantificare forfettariamente in € 2500,00 compreso IVA.

In definitiva, i costi necessari a ripristinare la regolarità dell'appartamento al piano secondo ammonteranno a:

- Manutenzioni impiantistiche	€ 2000,00
- A.P.E.	€ 200,00
- C.I.L.A tardiva	€ 2742,56
- Rimessa in pristino della loggia	€ 2500,00
TOTALE (A)	€ 7442,56

Terrazzo verandato al piano terzo.

E' stata modificata e alterata considerevolmente la sagoma dell'edificio, con aumento di volume e conseguimento di superficie utile, per cui non sarà possibile richiedere l'accertamento di conformità ex art. 14 L.R. n. 16/2016 per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, poiché l'intervento non è tra quelli ammessi in zona A2 - Netto storico dello strumento urbanistico vigente.

L'unica possibilità di sanare le opere realizzate è quella relativa alla verifica dell'applicabilità dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.

L'aggiudicatario non potrà usufruirne in quanto la data delle ragioni del credito più lontano nel tempo (ipoteca volontaria n. 8366 del 05/05/2007, derivante da concessione a garanzia di mutuo), è posteriore rispetto a quella di entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio (n. 326 del 2003).

Di conseguenza, non essendo stato contestato l'abuso e non essendo stato emesso alcun ordine di demolizione, per la valutazione della terrazza verandata si determinerà il suo valore d'uso prevedendo un abbattimento del 50% rispetto al valore di mercato, fermo restando che occorrerà dichiarare l'immobile all'Agenzia del Territorio per il censimento catastale del bene, con una spesa di:



Tributi catastali per DocFa	€ 70,00
Spese tecniche compreso IVA a Cassa di Previdenza	€ 761,28
TOTALE (B)	€ 831,28

Totale costi per manutenzioni, regolarizzazioni, A.P.E., compreso spese tecniche, ecc.:
(A)+(B)= € 7442,56+831,28= € 8273,84

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato "sine titolo" da soggetti diversi dagli esecutati, per cui è stata calcolata l'indennità di occupazione, determinata in € 198/mese per l'appartamento al piano secondo e in € 86/mese per il piano terzo verandato.

Poiché gli occupanti non hanno versato le relative quote, il G.D.Es., su istanza del Custode Giudiziario, ha emesso ordine di liberazione dei due immobili.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazioni edilizie e varie indicati in risposta al quesito 6 = **€ 8273,94**

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente **esperto in data 10.9.2025 (Allegato 7)** si conferma che sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 8366 del 05/05/2007 Favore: BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: presso l'agenzia n.10 di Palermo in Via Libertà N.46); contro:....., nato a Palermo il ... (c.f....) e....., nata a Palermo il..... (c.f.), per Euro 139.500,00 di cui Euro 93.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 27 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Fogazza Dario, Notaio in Palermo, del 27/04/2007 rep. 202601/3050.



-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, nascente da verbale di pignoramento immobili Unep presso Corte di Appello di Palermo in data 17/12/2024 rep. n. 16202, **trascritto in data 5.3.2025 ai nn. 10345/8251**, a favore di **OLYMPIA SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) e contro e (come sopra generalizzati), per le quote di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione si evince che il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Al fine determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il metodo di stima "sintetico", consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e con le aggiunte o detrazioni del caso, individuandosi come parametro tecnico il metro quadrato.

La formula base del calcolo è la seguente:

$V = Vu \times S$ dove:

V = valore venale dell'immobile;



Vu = valore unitario a metro quadrato;

S = superficie commerciale

Si tratta di esaminare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali e cioè predominanti sia nel bene da stimare, sia nel comprensorio ove il bene è situato, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Essa sarà, pertanto, basata sulla normale capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo il principio dell'ordinarietà. Si andrà a determinare il valore venale, ovvero quel particolare valore che il bene assume nel mercato, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso e una quantità di denaro capace di rappresentarlo. L'aspetto economico a cui si perverrà sarà, di conseguenza, il più probabile valore, ovvero quello che avrà maggiore possibilità quando il bene verrà posto in vendita, rispondendo pienamente alle leggi di mercato della domanda e dell'offerta in regime di normalità.

Fonti delle informazioni utilizzate per ricavare i dati necessari alla determinazione del valore unitario di mercato (Allegato 8).

Per il metodo sintetico sono stati presi a riferimento i valori forniti da: banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Essa è senz'altro una buona fonte di dati relativi al mercato immobiliare, ma i valori in essa contenuti non possono in alcun modo sostituirsi alla stima, ma essere solo di aiuto, anche perché sono riferiti all'ordinarietà degli immobili in quella zona omogenea e in particolare al prevalente stato conservativo.

Banca dati delle quotazioni e rendimenti pubblicati dal borsino immobiliare.it

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Rete di referenti locali
- Agenzia delle Entrate OMI



- Istat e Banca D'Italia

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Stima del valore di mercato dell'immobile - Dati metrici e consistenza dell'immobile

- superficie utile netta calpestabile	100 %
- muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm)	100 %
- muri perimetrali in comune (fino allo spessore max di 25 cm)	50 %
- terrazzo verandato	60%
- terrazzo	30%

PARTI	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	Scomm.
Sup. coperta lorda p.2°	73,11	100%	73,11
Terrazzo verandato p.3°	49,93	60%	29,95
Terrazzino p.3°	12,21	30%	1,73

Scomm. totale m²	104,80
-------------------------	---------------

Di cui:

appartamento al piano secondo	m² 73,11
terrazzo verandato+terrazzino al piano terzo	m² 31,69

Determinazione della scala dei prezzi noti

La banca dati OMI, tabella relativa al 2° semestre 2024 (ultima disponibile) del codice zona D3-Fascia/Zona Periferica/Delimitazione FALSOMIELE-ORETO-GUADAGNA-BRANCACCIO-FONDO BAGNASCO - Codice zona D3- Microzona 2, **indica per la**



tipologia abitazioni di tipo economico in stato normale, un valore di vendita che oscilla da € 710/m² a € 920/m² (valore medio € 815/m²).

Il borsino immobiliare.it nella tabella relativa alle quotazioni della medesima zona settembre 2025, indica per la tipologia abitazioni in stabili di seconda fascia, un valore di vendita che oscilla da € 670/m² a € 898/m², valore medio di vendita pari a € 784/m².

Viste le caratteristiche del fabbricato da stimare e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare congruo un valore medio scaturito tra i valori massimi indicati in tabella OMI e borsino immobiliare, da correggere con i coefficienti di merito.

Mediando tra i valori massimi sopra indicati avremo:

$$(\text{€ } 920/\text{m}^2 + \text{€ } 898/\text{m}^2)/2 = \text{€ } 909/\text{m}^2$$

Di conseguenza, avremo:

-appartamento al piano secondo:

- Stima sintetica
- Sup commerciale m² 73,11
- Valore medio unitario € 909/m²

Coefficienti applicati

abitazione libera	1.00
piano secondo senza ascensore	0.85
stato di conservazione ristrutturato	1.05
mediamente luminoso	1.00
edificio oltre 40 anni in stato sufficiente	0.95
impianto di riscaldamento assente	0.95
veduta mista	1.00

Prodotto coefficienti: $1.00 \cdot 0.85 \cdot 1.05 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 0.95 \cdot 1.00 = 0.805$

Probabile valore di mercato: $73,11 \text{ m}^2 \cdot \text{€ } 909 \cdot 0,805 = \text{€ } 53497,88$

-terrazzo verandato e terrazzo al piano terzo:

- Stima sintetica
- Sup commerciale m² 31,69
- Valore medio unitario € 909/m²



Coefficienti applicati

immobile libero	1.00
piano terzo senza ascensore	0.80
stato di conservazione buono stato	1.00
molto luminoso	1.10
edificio oltre 40 anni in stato sufficiente	0.95
impianto di riscaldamento assente	0.95
veduta esterna	1.05

Prodotto coefficienti: $1.00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.10 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.05 = 0.833$

Probabile valore di mercato: $31,69 \text{ m}^2 \times \text{€ } 909 \times 0,833 = \text{€ } 23995,57$

Riepilogando:

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro $53497,88 + 23995,57 = \text{€ } 77493,45$
(euro settantasettemilaquattrocentonovantatre e centesimi quarantacinque)

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazioni edilizie, manutenzioni, compreso spese tecniche ecc. (piano secondo)	€	7242,56
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:	€	200,00
- Costi per accatastamento del piano terzo	€	831,28
- Abbattimento 50% del valore di mercato del piano terzo per irregolarità non sanabili- valore d'uso: ($\text{€ } 23995,57 \times 0,50$)	€	<u>11997,78</u>
Sommano	€	20271,62

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro

$V = \text{€ } (77493,45 - 20271,62) = \text{€ } 57221,83$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato/d'uso dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 57221,83 (euro cinquantasettemiladuecentoventuno e centesimi ottantatre)**.



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

€ 57221,83-5% di 57221,83=€ 54360,73 in c.t. € 54500,00 (euro cinquantaquattromilacinquecento e centesimi zero)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Atto di compravendita del 27.4.2007
 - ALLEGATO 2 - Visura storica e planimetria catastale
 - ALLEGATO 3 - Ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
 - ALLEGATO 4 - Fotografie
 - ALLEGATO 5 - Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi
 - ALLEGATO 6 - Comunicazioni S.A.C.E. e Servizio Condono Edilizio, fotogrammi SAS TD Srl, confronto planimetrie e graficizzazione delle difformità.
 - ALLEGATO 7 - Ispezione ipotecaria del 10.9.2025- periodo 1.3.2025-9.9.2025
 - ALLEGATO 8 - Fonti delle informazioni utilizzate per ricavare i dati necessari alla determinazione del valore unitario di mercato.
 - ALLEGATO 9 - Verbali di sopralluogo
- Palermo, 11.9.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Giuseppe VENUTELLI

