TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 153/2024

SPADA LORENA

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSANDRA MINUTELLA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Catania n. 27, piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 44, p.lla 300 sub 13, cat. A/4



Esperto stimatore: arch. Valentina Giardina

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

INDICE

PREMESSA....2

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento....2
2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale....4
3. Identificazione catastale del bene pignorato....13
4. Schema sintetico-descrittivo del lotto....14
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato....15
6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico....17
7. Stato di possesso attuale dell'immobile....22
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene....22
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale....24
10. Esistenza di pesi e oneri di altro tipo....24
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso....24
12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati....25
13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota....29

ELENCO ALLEGATI....30

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 05.12.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro ha nominato la sottoscritta arch. Valentina Giardina, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3109, quale esperto stimatore per l'esecuzione immobiliare citata in epigrafe.

In data 06.12.2024 la sottoscritta ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato custode avv. Alessandra Minutella, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 18.12.2024.

In data 22.01.2025, alle ore 9.00, previo avviso alla debitrice esecutata con lettera Raccomandata 1 PdC del 18.12.2024 e al creditore procedente a mezzo PEC del 18.12.2025 (Allegato 1), si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, unitamente al custode giudiziario (v. verbale delle operazioni in Allegato 2).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile. La presente relazione, in particolare, concerne un unico lotto di vendita che comprende il suddetto immobile oggetto dell'atto di pignoramento.

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

- piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Catania n. 27, piano seminterrato, composta da 6,5 vani, censita al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 44, p.lla 300 sub 13, cat. A/4.

Diritti reali

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della debitrice esecutata, piena proprietaria del cespite staggito in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Palermo in data 30.09.1989, rep. n. 8920, nell'ambito della procedura esecutiva n. 429/82, trascritto in data 06.10.1989 ai nn. 40814/31505 in danno di XXXXXXXX (Allegato 3).

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

Dati catastali

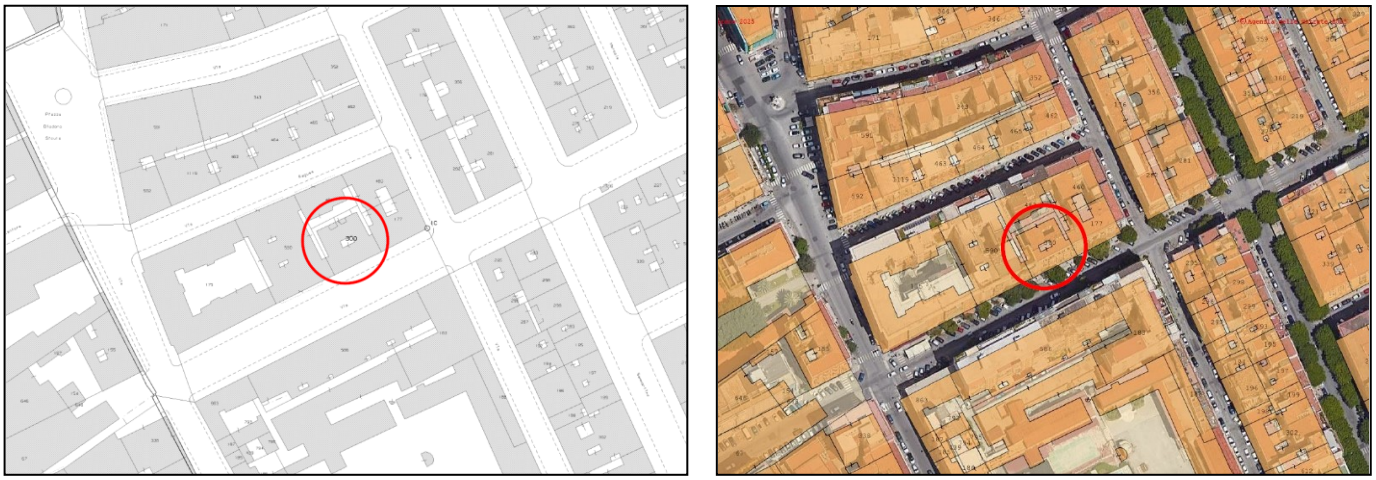
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (Allegato 4).

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è effettuato un raffronto tra la foto satellitare attuale e la mappa catastale (Allegato 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Foto satellitare attuale con l'individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato



Estratto del foglio di mappa 44 e sovrapposizione tra la foto satellitare e il foglio di mappa 44 con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (p.lla 300)

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

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

Il **lotto unico** oggetto della presente relazione è costituito dal bene di seguito individuato:

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Catania n. 27, piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 44, p.lla 300 sub 13, cat. A/4, consistenza 6,5 vani.

Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale risalente agli inizi del 1940, ubicato in zona centrale caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale storica del tipo a isolato o in linea, mista ad interventi di completamento e/o saturazione di più recente costruzione. L'area, efficientemente collegata mediante il sistema viario circostante e il vicino viale della Libertà, è fornita di urbanizzazione primaria e di un'ottima dotazione di servizi alla residenza e di attività commerciali (v. inquadramento di zona in Allegato 5).



Foto satellitare della zona, tratta da Google Earth, con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato

L'edificio che comprende il bene staggito, costituito da piano seminterrato, piano rialzato e cinque piani elevati adibiti ad usi residenziali, ha una struttura mista in muratura portante e calcestruzzo armato, solai presumibilmente del tipo in latero-cemento, copertura inclinata a falde rivestite da manto di tegole e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

tipologia edilizia e all'epoca di edificazione. Il fabbricato, che ha caratteristiche costruttive e di finitura proprie dell'edilizia residenziale degli anni '40, mostra un registro stilistico sobrio e lineare nella facciata prospiciente la pubblica via, con l'uso di intonaci decorativi per l'inserimento di fasce e cantonali in bugnato al piano terra, di cornici e di fregi, reca uno zoccolo di rivestimento in marmo grigio di Billiemi e balconi con parapetti murari e ringhiere in ferro verniciato. Il prospetto su via Catania, connotato da uno stato conservativo e manutentivo discreto, presenta tuttavia alcuni degradi a carico degli intonaci (foto 1-2-3 in Allegato 6).




Foto 1-3 – Vedute da via Catania dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato




Foto 4-5 – Vedute del portone d'ingresso numero civico 27 e dell'androne dello stabile

Il fabbricato, a cui si accede da un portone contraddistinto dal numero civico 27 di via Catania (foto 4), è servito verticalmente da un corpo scala corredato da un ascensore che non raggiunge il piano seminterrato e risulta sprovvisto di servizio di portineria. Il portone d'ingresso reca un

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

serramento in legno a due battenti dotato di sopraluce, l'androne ha un pavimento in marmo e pareti rivestite da pannelli lignei, la scala condominiale, che si sviluppa attorno all'ascensore, presenta rampe rivestite con lastre di marmo delimitate dai muri d'ambito, i corridoi comuni del piano seminterrato sono invece pavimentati con piastrelle di ceramica (foto 5-6-7-8-9-10-11). Lo stabile, nel complesso, presenta parti comuni interne connotate da buone condizioni d'uso e di manutenzione, a meno del piano seminterrato, dove si rilevano alcuni ammaloramenti degli strati di finitura delle pareti e dei soffitti.

Tipologia – Abitazione di tipo popolare.

Ubicazione – Palermo, via Catania n. 27, piano seminterrato a destra scendendo dall'androne.

Caratteristiche strutturali – L'immobile ha struttura mista in muratura portante e calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi.

Accessi – All'unità abitativa si accede dal pianerottolo comune del piano seminterrato dell'edificio, porta a sinistra scendendo la scala condominiale, priva di numero d'interno (foto 12).

Confini – I confini del bene sono i seguenti:

- NORD: locali condominiali
- EST: cortile condominiale e fabbricato p.lla 177
- SUD: via Catania
- OVEST: androne condominiale, vano scala e chiostrina.

Pertinenze – Non sono presenti beni pertinenziali a servizio o ad ornamento dell'abitazione. Si evidenzia che attualmente l'appartamento dispone dell'uso esclusivo del cortile ubicato in corrispondenza del lato est del bene. Non di meno, come meglio appresso descritto, trattandosi di uno spazio avente natura condominiale, detto cortile non può essere considerato quale pertinenza esclusiva del cespite pignorato.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà pro quota di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Composizione interna – L'immobile in parola si articola oggi in due porzioni – una delle quali prospettante su via Catania (foto 13-14), l'altra con affaccio interno sulle aree scoperte condominiali (cfr. planimetria dello stato di fatto in Allegato 7) – aventi entrambe accesso da un vano d'ingresso che funge anche da collegamento tra le stesse (foto 15-16-17). La porzione con affaccio interno è composta da vano adibito a soggiorno (foto 18-19-20-21-22), camera (foto 23-24-25), cucina con apertura passavivande nella parete di confine con il soggiorno (foto 26-27-28), servizio igienico con doccia, lavabo, vaso e bidet, contenuto entro un volume ad una elevazione

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

parzialmente sporgente rispetto alla facciata del fabbricato prospiciente la chiostrina (foto 29-30-31), ripostiglio (foto 32) e piccolo disimpegno (foto 33-34). La parte dell'appartamento prospettante su via Catania è composta da una camera (foto 35-36-37) e da un servizio igienico con doccia, lavabo, vaso e bidet preceduto da un disimpegno (foto 38-39-40-41-42). L'unità abitativa risulta in atto comunicante tramite una porta finestra con il cortile interno ubicato sul lato est dell'edificio, avente natura di spazio condominiale e parzialmente coperto da una tettoia realizzata con profilati in ferro e lastre ondulate in vetroresina (foto 43-44-45).

Si precisa che le porzioni prima descritte, oltre ad essere fisicamente collegate attraverso il vano d'ingresso, presentano impianti tecnologici comuni e, pertanto, non risultano funzionalmente autonome.

L'immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica, il cortile ha pavimenti realizzati con piastrelle di klinker ceramico.

Le pareti, al pari dei soffitti, sono intonacate e tinteggiate, la cucina, i servizi igienici e il disimpegno ubicato nella porzione prospiciente via Catania presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Le aperture esterne recano serramenti in alluminio verniciato e vetri, dotati di grate apribili in ferro verniciato.

L'apertura d'ingresso dal pianerottolo comune ha un portoncino in ferro verniciato su cui è applicato un pannello truciolare nobilitato, le porte di accesso alle due porzioni dell'appartamento sono del tipo blindato con pannelli di rivestimento impiallacciati in legno, le porte interne sono del tipo a soffietto in PVC.

Tutti gli ambienti dell'abitazione, ad eccezione del ripostiglio e dei disimpegni, sono provvisti di aperture esterne e godono di aerazione e illuminazione dirette.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto è connotata nel complesso da discrete condizioni d'uso e di manutenzione, a meno dei servizi igienici, caratterizzati da uno stato mediocre che denota l'assenza di recenti interventi manutentivi, e presenta finiture di media fattura, non aventi caratteristiche di particolare qualità. Si segnala la presenza di alcuni ammaloramenti sul soffitto del WC doccia ubicato sul lato prospiciente via Catania, verosimilmente cagionati da fenomeni infiltrativi (foto 46).

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica costituita da serbatoi in polietilene collocati sulla copertura del WC doccia prospiciente la chiostrina (v. foto 31). La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldacqua

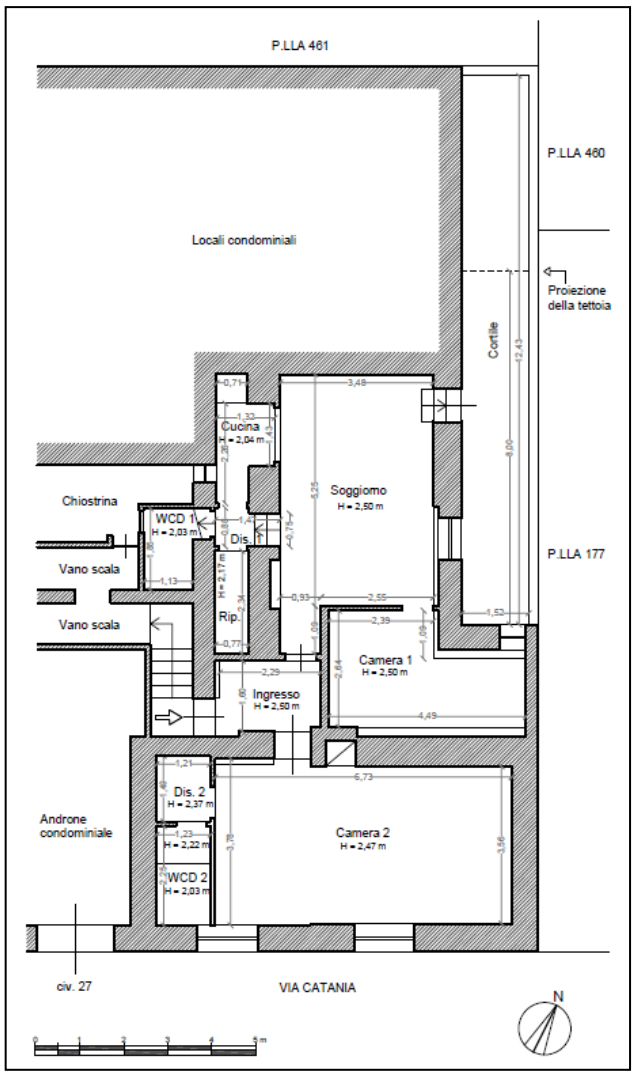
Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

elettrici.

- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata al sistema di scarico dell'edificio che recapita nella fognatura dinamica comunale.
- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia, componentistica di standard medio e due quadri elettrici con interruttori magnetotermici differenziali (foto 47-48).
- Impianto a gas per la cottura domestica alimentato da GPL in bombola.
- Climatizzazione con n. 2 condizionatori tipo monosplit a pompa di calore.
- Impianti citofonico, televisivo e telefonico.

La proprietà non ha fornito le certificazioni degli impianti e, pertanto, non è possibile accertare se gli stessi risultino conformi ai sensi della normativa vigente.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare, per quanto accertato tramite consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), risulta priva di attestato di prestazione energetica (APE) e la spesa da sostenere per il conseguimento della suddetta certificazione si stima in 200,00 euro.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d



Foto 12 – Porta d'ingresso dal vano scala



Foto 15 – Vano d'ingresso



Foto 19 – Soggiorno



Foto 21 – Soggiorno



Foto 25 – Vano 1



Foto 27 – Cucina

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d



Foto 30 – WC doccia 1

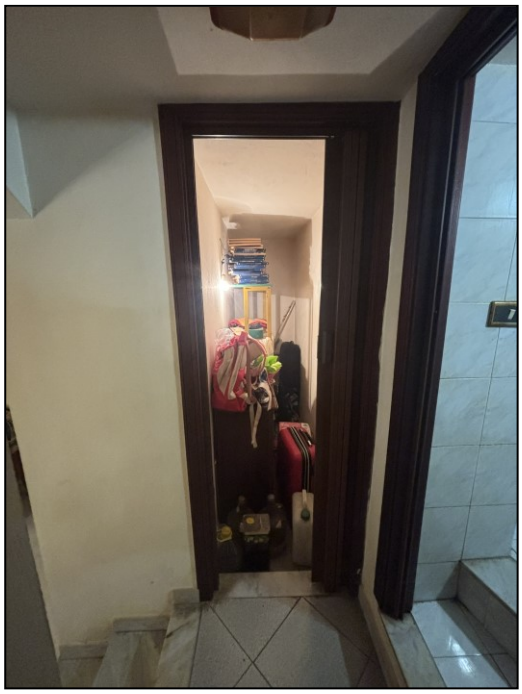


Foto 32 – Ripostiglio e disimpegno 1



Foto 35 – Camera 2



Foto 36 – Camera 2

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d



Foto 39 – Disimpegno 2



Foto 42 – WC doccia 2



Foto 44 – Cortile interno



Foto 46 – Cortile interno

Consistenza dell'immobile – La determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA	mq
Superficie coperta lorda appartamento	98,00

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

Vano	Esposizione	Superficie (mq)
Ingresso	Interna	3,78
Soggiorno	Cortile	19,35
Camera 1	Cortile	9,56
Camera 2	Sud	24,23
Cucina	Chiostrina	2,98
WC doccia 1	Chiostrina	2,36
WC doccia 2	Sud	2,76
Ripostiglio	Interna	1,80
Disimpegno 1	Interna	1,20
Disimpegno 2	Interna	1,80
Totale superficie utile		**69,82**

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile – misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$S_C = S_L + x\ S_1 + y\ S_2 + \ldots + z\ S_3$

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

Relativamente alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto si precisa quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare. Nel merito si precisa che il cortile interno sito sul lato est, sebbene sia in atto utilizzato quale spazio ad uso esclusivo dell'immobile, per quanto si desume dai titoli edilizi e dagli atti di provenienza, non ha natura pertinenziale ma condominiale e, dunque, non concorre al computo della superficie commerciale.

Non essendo presenti spazi accessori o pertinenze esclusive dell'immobile in oggetto, la superficie coperta lorda coincide con la superficie commerciale.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda	98,00	1,00	98,00
Totale superficie commerciale			**98,00**

Altezza utile interna – L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna pari a circa 2,50 m, che si riduce in corrispondenza dei vani accessori (cucina, WC, ripostiglio, disimpegni), per via della presenza di gradini interni all'abitazione (v. planimetria in Allegato 7).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 4):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	**44**	**300**	**13**	**A/4**	**1**	**6,5 vani**		**Euro 338,00**

Via Catania n. 27, Piano S1

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: **Foglio 44**, **Particella 300**

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

– **Foglio 44, p.lla 300, sub 13**, cat. A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 1.326, via Catania n. 27, piano S1, (Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30.06.1987).
Annotazioni: istanza n. 298478/09

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 11.10.1989, XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (Derivante da decreto di trasferimento del 11.10.1989, rep. n. 8920, registrato in data 11.10.1989, voltura n. 37123.1/2012, pratica n. PA0365330 in atti dal 06.11.2012);
- dall'impianto al 11.10.1989, XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (Derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987).

N.B. Si precisa che l'esperto, avendo accertato tramite il canale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate che la planimetria catastale dell'immobile, recante il prot. n. 1939/1753 del 30.12.1939, non risulta rilasciabile in quanto non allegata, a mezzo PEC inviata all'Agenzia delle Entrate e assunta al prot. n. 367512 del 16.12.2024 (Allegato 8) ha proceduto alla richiesta della

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

busta mod. 58 n. 138174 e della planimetria catastale prot. n. 1939/1753 del 30.12.1939. In riscontro alla richiesta anzidetta l'Agenzia delle Entrate, con PEC del 02.01.2025 (Allegato 9), ha comunicato alla scrivente di non avere reperito gli atti cartacei richiesti

Il fabbricato che comprende l'immobile pignorato è censito al Catasto Terreni del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Allegato 4).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	**44**	**300**		**ENTE URBANO**	**400**		

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08.03.1988

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: **Foglio 44, Particella 300**

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza. Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Come in precedenza affermato, non è stato possibile acquisire la planimetria catastale relativa all'immobile pignorato, stante l'attuale irreperibilità della stessa presso gli archivi dei documenti digitali e cartacei del Catasto e, conseguentemente, non è possibile verificare la presenza di difformità tra la situazione in essa rappresentata e lo stato effettivo dei luoghi.
Ai fini della regolarità catastale, occorre procedere ad una variazione catastale DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria, a fronte di un costo, comprensivo di compenso tecnico e diritti erariali, che può quantificarsi in circa Euro 700,00.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Catania n. 27, piano seminterrato a destra scendendo dall'androne, con accesso dal pianerottolo comune, porta a sinistra scendendo la scala condominiale, con ascensore che non raggiunge il piano seminterrato.
L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, due WC doccia, ripostiglio e disimpegni. L'unità abitativa risulta in atto comunicante tramite una porta finestra con il cortile interno ubicato sul lato est dell'edificio, avente natura di spazio condominiale e parzialmente coperto da una tettoia.
Confinante con locali condominiali a nord, con cortile condominiale e fabbricato p.lla 177 a est,

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

con via Catania a sud, con androne condominiale, vano scala e chiostrina a ovest.

È riportato al **C.F.** del **Comune di Palermo** al **foglio 44, p.lla 300 sub 13**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma, stante l'attuale irreperibilità della planimetria catastale attuale e/o d'impianto presso gli archivi dei documenti digitali e cartacei del Catasto, non risulta possibile verificare la presenza di difformità tra la situazione in essa rappresentata e lo stato effettivo dei luoghi.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato costruito giusta licenza edilizia in sanatoria n. 167 del 29.08.1941 ed è stato dichiarato abitabile con certificato prot. n. 2812 del 25.11.1943 e con successivo certificato prot. n. 8343 del 21.10.1949. Non sono stati rinvenuti i grafici del progetto autorizzato. Assunto quale stato legittimo dell'immobile quello riportato nel certificato di abitabilità prot. n. 8343/1949, come discendente dal titolo edilizio prima richiamato, e visto lo stato dei luoghi attualmente riscontrato, si può verosimilmente presumere che l'appartamento sia stato oggetto, nel tempo, di modifiche interne. In difetto dei grafici rappresentativi dello stato autorizzato del piano seminterrato e/o della planimetria catastale d'impianto, nonché di informazioni circa la datazione e le caratteristiche delle modifiche interne presumibilmente apportate all'immobile originario, non si può procedere ad una rigorosa verifica della sua regolarità urbanistico-edilizia nello stato attualmente riscontrato, né alla conseguente indicazione dei procedimenti di regolarizzazione delle difformità eventualmente sussistenti. Di tale circostanza si è tenuto conto ai fini della stima del cespite pignorato mediante l'applicazione di un deprezzamento del valore stimato, quantificato in 8.900,00 euro. Occorre, inoltre, ripristinare la natura di bene comune del cortile condominiale di cui attualmente fa uso esclusivo l'appartamento in oggetto e provvedere alla rimozione della tettoia ivi collocata, con un costo quantificato in circa 300,00 euro.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), che dovrà essere redatto con un costo pari a 200,00 euro.

PREZZO A BASE D'ASTA: 75.100,00 euro (settantacinquemilacento/00 euro)

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

La titolarità del ben pignorato risulta essere la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà.

La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

- Con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Palermo in data 30.09.1989, rep. n. 8920 (Allegato 3), nell'ambito della procedura esecutiva n. 429/82, trascritto in data 06.10.1989 ai nn. 40814/31505 in danno di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX ha acquistato la piena proprietà del seguente immobile:
  - appartamento sito in Palermo, via Catania n. 27, piano seminterrato, esteso complessivamente 78 mq, composto da 5 vani utili, WC con doccia, corridoio e saletta di ingresso, confinante a nord con il cortile del fabbricato di cui fa parte, a sud con la via Catania, ad est in parte con proprietà aliena ed in parte con intercapedine condominiale, ad ovest con vano scala-ascensore e locali di abitazione del portiere, riportato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 44, p.lla 300 sub 13, cat. A/4, vani 6,5.
- Con atto di compravendita in Notaio Adriana Purpura di Palermo del 10.05.1976, rep. n. 25604 (Allegato 10), trascritto in data 20.05.1975 ai nn. 17164/14394, il suddetto XXXXXX XXXXX aveva acquistato da potere di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, la piena proprietà dell'immobile di seguito descritto:
  - locale a piano scantinato (o meglio seminterrato) di vecchia costruzione ed in pessimo stato di manutenzione sito in Palermo, via Catania n. 27, a destra scendendo dall'androne, composto di quattro vani ed accessori e confinante con la detta via, con cortile interno, con locali di abitazione del portiere, con chiostrina e con la scala, iscritto in catasto al foglio 44, p.lla 300/13, cat. A/4, vani 6,5 e con indicazione erronea di piano "primo", anziché "S1".
- Con atto di compravendita in Notaio Vincenzo Calì di Palermo del 01.12.1972, rep. n. 22581 (Allegato 11), trascritto in data 16.12.1972 ai nn. 45679/36945, XXXXXXXXXXXX aveva acquistato da potere dai coniugi XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX, quest'ultimo in qualità di marito dotatario, la piena proprietà dell'immobile di seguito descritto:
  - locale a piano scantinato di vecchia costruzione ed in pessimo stato di manutenzione sito in Palermo, via Catania n. 27, a destra scendendo dall'androne, composto di quattro vani ed accessori, confinante con la detta via, con cortile interno, con locali di abitazione del portiere, con chiostrina e con la scala, iscritto in catasto alla partita 27597, foglio 44, particella 300/13, cat. A/4, con la consistenza di sei vani e mezzo, con indicazione erronea di piano "primo", anziché "S1".

N.B. Si segnala che l'immobile venduto, definito genericamente "locale" nel superiore atto di

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

vendita, viene specificatamente indicato quale "appartamento scantinato" nell'Allegato A di detto atto.

- A XXXXXXXXX, con il consenso del marito dotatario XXXXXXXXXXXXXXX, l'intero piano seminterrato del fabbricato sito in Palermo nella via Catania n. 27, di cui fa parte l'immobile summenzionato, non ancora annotato in catasto perché di nuova costruzione, era pervenuto, per la piena proprietà, in virtù di atto di vendita in Notaio Giuseppe Modica di Monreale del 18.09.1941, rep. n. 3056/2964 (Allegato 12), trascritto in data 01.10.1941 ai nn. 17717/14882, da potere di XXXXXXXXXX.

  N.B. Nel superiore atto si legge che la costruzione del fabbricato di via Catania n. 27 è iniziata nel dicembre 1938 ed è stata completata nel febbraio 1940.

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

- ***Inquadramento urbanistico***

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **Zona territoriale omogenea B0a** (artt. 6 e 7 delle N.T.A.), che comprende le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico (v. stralci tavola P.R.G. e N.T.A. in Allegato 13).

Nelle Zone B0 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione sono ammesse nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8, comma 3, lettere d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade (7,00 mc/mq).

Il fabbricato individuato dalla p.lla 300 ricade in area soggetta al seguente vincolo prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del 22.09.2000:

- aree caratterizzate da cave storiche a fossa, cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche, in cui le successive fasi attuative, regolate da piani attuativi, sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico (art. 3 della N.T.A),

e rientra all'interno di:

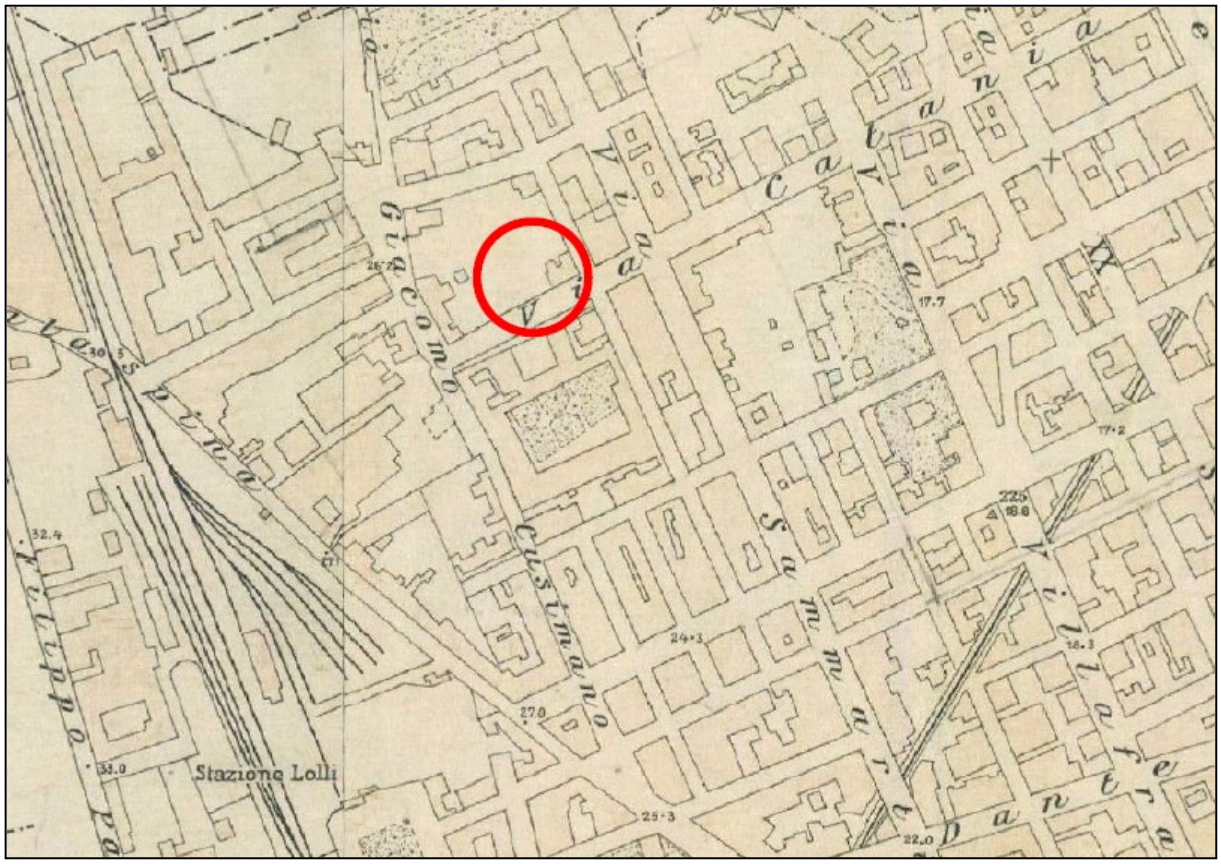
- area con livello di rischio "Sito di Attenzione", secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27.03.2007.

- ***Regolarità edilizia***

Avendo accertato che il fabbricato comprendente il bene pignorato non è presente nella carta tecnica OMIRA 1935-37 e visto il mancato reperimento della planimetria d'impianto e/o attuale dell'immobile, l'esperto, sulla scorta di quanto riportato all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., ai fini della verifica della legittimità urbanistico-edilizia del cespite pignorato, ha preliminarmente visionato e acquisito la foto aerea del volo NCAP dell'agosto 1942 presso la S.A.S. TD di Palermo, accertando che a quell'epoca il fabbricato de quo risultava completamente edificato e connotato da caratteristiche planivolumetriche analoghe a quelle attuali (Allegato 14).



Stralcio della carta tecnica OMIRA 1935-1937 in cui si rileva l'assenza, a quell'epoca, del fabbricato comprendente l'immobile pignorato

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d



Ripresa aerea del volo NCAP dell'agosto 1942 in cui è evidenziato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato

Non di meno, successivamente la sottoscritta, con istanza di accesso agli atti prot. n. 296135 del 26.03.2025, ha chiesto al SACE del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 15). In riscontro alla predetta richiesta l'U.T.C. ha prodotto in visione la pratica di abitabilità prot. n. 2812/1943 unitamente al certificato di abitabilità prot. n. 8343/1949, riferendo contestualmente di non avere reperito la licenza edilizia che ha autorizzato la costruzione del fabbricato. Si precisa che, considerata l'epoca a cui risalgono le suddette pratiche edilizie, non sono stati altresì rinvenuti i grafici del progetto autorizzato. Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite pignorato, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione acquisita. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato giusta **licenza di costruzione in sanatoria n. 167 del 29.08.1941** rilasciata dall'Ufficio dei Lavori Pubblici del Municipio di Palermo a XXXXXXXXXX per la costruzione di un fabbricato costituito da piano cantinato, piano rialzato, cinque piani sopraelevati e ricovero antiaereo, in base al progetto approvato dalla

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

C.E. in data 15.03.1939[1].

Il fabbricato anzidetto, vista la licenza di costruzione in sanatoria n. 167 del 29.08.1941, visto il progetto approvato dalla C.E. il 15.03.1939, visto il certificato d'uso delle strutture in cemento armato rilasciato dalla Prefettura il 15.12.1941 n. 64313 Div. IV, letti il rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 14.01.1942 e dell'Ingegnere all'uopo delegato del 19.11.1941, è stato dichiarato abitabile con **certificato di abitabilità prot. n. 2812 del 25.11.1943** rilasciato a XXXXXX XXXXXXXX (Allegato 16). Con il suddetto certificato veniva dichiarata abitabile la casa sita in Palermo, via Catania n. 27, che, con riguardo al piano seminterrato, risultava composta da "***uno scantinato con diciannove vani per uso magazzino***".

Successivamente, in riscontro alla richiesta di rilascio del certificato di abitabilità da parte del suddetto XXXXXXXXXX, l'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo, visti la licenza di costruzione in sanatoria n. 167 del 29.08.1941, il progetto approvato dalla C.E. il 15.03.1939 e il certificato d'uso delle strutture in cemento armato rilasciato dalla Prefettura il 12.09.1949 n. 45929 Div. IV, letti il rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 14.10.1949 e dell'Ingegnere all'uopo delegato del 19.11.1941, ha ulteriormente rilasciato il **certificato di abitabilità prot. n. 8343 del 21.10.1949** per la medesima casa sita in Palermo, via Catania n. 27 (Allegato 17). Occorre precisare che la pratica di abitabilità prot. n. 8343/1949 non è stata reperita dall'U.T.C., che tuttavia ha fornito all'esperto copia del certificato anzidetto e del rapporto tecnico allegato. Con il superiore certificato prot. n. 8343 del 21.10.1949 sono stati dichiarati abitabili gli "***appartamenti scantinati***" e, con specifico riferimento all'appartamento pignorato sub 13, "***quello di destra con quattro stanze, stanzino, cucina, sala, cesso, disimpegno***".

Si evidenzia che il certificato prot. n. 8343/1949, sebbene faccia riferimento al medesimo progetto approvato dalla C.E. in data 15.03.1939 e alla licenza di costruzione in sanatoria n. 167 del 29.08.1941, riporta una diversa descrizione rispetto al precedente certificato di abitabilità del 1943 in ordine alla composizione interna e alla destinazione d'uso del piano seminterrato. Tuttavia, atteso che, per quanto riportato nel rapporto tecnico di abitabilità, "***L'opera salvo qualche variante tollerabile è conforme al progetto approvato***", ne consegue che le citate varianti rispetto al progetto non si configurassero, all'epoca del rilascio della suddetta certificazione, quali variazioni in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato.

Stante il mancato reperimento della planimetria catastale, nonché dei grafici che rappresentano lo stato autorizzato del piano seminterrato, l'esperto ha acquisito gli atti di provenienza, a far data

[1] Dalla lettura dei documenti rinvenuti nella pratica di abitabilità prot. n. 2812/1943 si rileva che la costruzione dell'edificio è stata eseguita, giusta progetto approvato dalla Commissione Edile il 15.03.1939, senza autorizzazione dell'Ufficio dei Lavori Pubblici, ma che tuttavia XXXXXXXXXX ha successivamente regolarizzato in sanatoria la pratica edile munendosi della licenza n. 167 del 29.10.1941.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

dal 1941, ai fini di un ulteriore riscontro riguardo alla originaria consistenza, alla composizione interna e alla destinazione d'uso dell'immobile. Dalla lettura dei suddetti titoli si rileva che la composizione interna e la destinazione d'uso residenziale, come descritte nel certificato di abitabilità prot. n. 8343/1949, risultano analoghe a quelle riportate negli atti di provenienza acquisiti, fatto salvo l'atto del 1941, avente ad oggetto la vendita dell'intero piano seminterrato ma mancante di una precisa descrizione della sua composizione interna.

Per completezza si segnala che l'Amministrazione del Condominio di via Catania n. 27 ha fornito all'esperto la copia del rilievo dell'edificio eseguito per la redazione delle tabelle millesimali, che risulta tuttavia privo di datazione. Sulla base della verifica eseguita tra i nominativi dei proprietari delle unità immobiliari del piano seminterrato riportati nella tavola di rilievo in parola (XXXXX – XXXXX) e gli intestatari catastali dei medesimi immobili si può certamente collocare l'esecuzione dei grafici anzidetti in epoca successiva al 1982 (anno in cui XXXXXXXXX ha acquistato le odierne unità immobiliari subalterni 16-17 del piano seminterrato) e concludere, pertanto, che gli stessi non risultano probanti ai fini dell'attestazione dello stato legittimo (cfr. Allegato 18).

Assunto, dunque, quale stato legittimo dell'immobile quello descritto nel certificato di abitabilità prot. n. 8343/1949, che discende dal titolo edilizio ivi richiamato, e visto lo stato dei luoghi attualmente riscontrato, si può verosimilmente presumere che l'appartamento sia stato oggetto, nel tempo, di opere interne, anche in considerazione di quanto riportato negli atti di trasferimento del 1972 e del 1976, che fanno riferimento ad un immobile "*in pessimo stato di manutenzione*". Si precisa tuttavia che, in ragione di quanto prima esposto, non risulta possibile procedere ad ulteriori accertamenti atti ad individuare e definire univocamente le modifiche eseguite rispetto allo stato legittimamente autorizzato, nonché l'epoca di realizzazione delle stesse. Pertanto, **in difetto dei grafici rappresentativi dello stato autorizzato del piano seminterrato e/o della planimetria catastale d'impianto, nonché di informazioni circa la datazione e le caratteristiche delle modifiche interne presumibilmente apportate all'immobile originario, non si può procedere ad una rigorosa verifica della regolarità urbanistico-edilizia del cespite nello stato attualmente riscontrato, né alla conseguente indicazione dei procedimenti di regolarizzazione delle difformità eventualmente sussistenti e di tale circostanza si terrà conto ai fini della stima dell'immobile pignorato.**

Va ulteriormente precisato che, nel caso di specie, non trova applicazione l'art. 40, comma 6 della L. 47/85 ovvero l'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001. Infatti, in difetto di una datazione certa delle modifiche presumibilmente eseguite – trattandosi di opere interne e, pertanto, non visibili dall'esterno – e considerata, comunque, la data del credito temporalmente più antico fatto valere

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

nella presente procedura esecutiva, non risulta possibile affermare che gli eventuali illeciti edilizi rientrino nelle previsioni di sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Occorre aggiungere infine che, con riferimento al cortile condominiale di cui attualmente fa uso esclusivo l'appartamento in oggetto, è necessario ripristinare la sua natura di bene comune e provvedere alla rimozione della tettoia ivi collocata, ancorché mantenendo l'attuale apertura di collegamento con l'immobile pignorato – quale unico accesso ad oggi presente – esclusivamente ai fini manutentivi dello spazio condominiale in parola. Invero, poiché la funzione dei cortili comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, lo spazio aereo ad essi sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentita l'utilizzazione, anche parziale, a vantaggio del singolo comproprietario, della colonna d'aria sovrastante ad un'area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa. I costi occorrenti per la rimozione e lo smaltimento della tettoia anzidetta si quantificano in circa 300,00 euro e saranno detratti dal valore di stima.

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

L'unità immobiliare pignorata è attualmente occupata in assenza di titolo dal sig. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, il quale risulta altresì residente presso il bene staggito dal 07.11.2016, come si evince dal certificato di residenza storico acquisito dalla scrivente (Allegato 19). Avendo il custode giudiziario riferito al Giudice dell'esecuzione in ordine allo stato di occupazione accertato con relazione depositata il 15.02.2025, il G.E. ha autorizzato la Custodia giudiziaria a richiedere all'esperto la quantificazione del canone di occupazione del bene con provvedimento del 18.02.2025.

Visto il provvedimento del 18.02.2025, l'esperto, con relazione trasmessa al custode a mezzo PEC del 27.02.2025 (Allegato 20), ha proceduto alla quantificazione della somma da richiedersi al terzo occupante a titolo di indennità, determinando l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione in 3.840,00 euro/anno, corrispondenti a 12 rate mensili di 320,00 euro/mese.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato p.lla 197, comprendente l'immobile pignorato, secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:
  - aree caratterizzate da cave storiche "a fossa", cedimenti e ribassamenti del suolo,

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche;

- "Sito di Attenzione" P.A.I.

- Il cortile situato sul lato est dell'immobile, per quanto si desume dai titoli di provenienza e parimenti comunicato dall'Amministrazione condominiale, fatte salve diverse pattuizioni derivanti dagli atti costituivi del condominio, ha natura condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c. e l'uso dello stesso è soggetto ai limiti di cui all'art. 1102 del codice civile.
- Sulla base di quanto comunicato dall'Amministrazione del Condominio di via Catania n. 27, quest'ultimo risulta creditore nei confronti della debitrice esecutata di un debito pregresso per spese condominiali scadute negli ultimi due anni pari a complessivi 473,96 euro e per spese straordinarie non pagate pari a 165,06 euro. Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con la debitrice esecutata al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

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

- rimozione e smaltimento della tettoia del cortile condominiale con un costo pari a circa **300,00 euro**, come determinato al quesito n. 6;
- deprezzamento per oneri derivanti da difformità eventualmente sussistenti pari a **8.900,00 euro**, come quantificati al successivo quesito n. 12;
- certificazione energetica (APE), per la cui redazione si prevede un costo pari a **200,00 euro**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **Euro 700,00** come determinato in risposta al quesito n. 3.

Si precisa che i suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dal dott. Carlo Barabbino, Notaio in Palermo, in data 05.04.2024, aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 02.05.2025 (Allegato 21).

- ISCRIZIONI

– Ipoteca giudiziale in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 29.10.2014, rep. n. 349, **iscritta in data 16.12.2015 ai nn. 52980/5673**, con montante di 6.000,00 euro, a garanzia di un capitale di 4.617,02 euro, oltre spese e interessi, a favore del Condominio di via Catania n. 27 di Palermo, C.F. 80042810822, contro XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Catania n. 27, piano S1, distinto in catasto al foglio 44, p.lla

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

300 sub 13, cat. A/4, consistenza 6,5 vani.

- Ipoteca giudiziale in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 12.10.2022, rep. n. 4198/2022, **iscritta in data 23.06.2023 ai nn. 31617/3063**, con montante di 56.000,00 euro, a garanzia di un capitale di 25.999,80 euro, oltre spese e interessi, a favore di Spada Lorena, nata a Siracusa il 13.09.1965, C.F. SPDLRN65P53I754K, contro XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Catania n. 27, piano S1, distinto in catasto al foglio 44, p.lla 300 sub 13, cat. A/4, consistenza 6,5 vani.

➢ TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare del 12.03.2024, rep. n. 2530/2024, **trascritto in data 26.03.2024 ai nn. 15028/11917**, a favore di Spada Lorena, nata a Siracusa il 13.09.1965, C.F. SPDLRN65P53I754K, contro XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Catania n. 27, piano S1, distinto in catasto al foglio 44, p.lla 300 sub 13, cat. A/4, consistenza 6,5 vani.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della certificazione notarile depositata in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità relative al cespite pignorato.

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dalla debitrice esecutata risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Lo stabile che comprende il cespite staggito ha costituito un Condominio. Dall'esame della documentazione trasmessa dall'Amministrazione condominiale risulta quanto di seguito riportato (cfr. Allegato 22).

L'importo annuo delle quote ordinarie a carico dell'unità immobiliare in argomento è pari a

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

311,50 euro, corrispondenti a sei rate bimestrali di 51,92 euro.

Sono state deliberate spese straordinarie per studio solai condominiali, manutenzione ascensore e messa in sicurezza cornicione, installazione impianto di videosorveglianza, manutenzione straordinaria balconi e parti comuni, redazione nuove tabelle millesimali, il cui importo complessivo posto a carico dell'immobile pignorato, pari a 165,06 euro, non è stato pagato. Risulta altresì già deliberata la manutenzione del portone d'ingresso dello stabile, i cui lavori devono ancora essere affidati a ditta di fiducia dei condomini.

Dall'inizio del 2023 al mese di aprile 2025 risultano oneri condominiali scaduti pari a 473,96 euro.

L'Amministratore ha prodotto il Regolamento condominiale, che non risulta trascritto, e le tabelle millesimali in atto vigenti.

Inoltre, il Condominio di Via Catania n. 27 risulta creditore nei confronti della debitrice esecutata di un debito pregresso per spese condominiali non pagate fino al 31.12.2013 pari a 5.588,45 euro, comprensivi di spese e interessi e, pertanto, nel procedimento N.R.G. 11918/2014 promosso dal Condominio di Via Catania n. 27 contro XXXXXXXXXXX, è stato emesso dal Giudice di Pace di Palermo decreto ingiuntivo n. 3929/2014 del 25.03.2022, dichiarato esecutivo in mancanza di opposizione in data 04.02.2015. Per il credito nascente dal suddetto titolo esecutivo il Condominio di Via Catania n. 27 ha depositato atto di intervento nella presente procedura esecutiva.

Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con la debitrice esecutata al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

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

Criterio di stima

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato dell'immobile, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato il bene in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima dell'appartamento in parola, accertata la disponibilità di un numero sufficiente di prezzi noti, si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei valori di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo.

Il 2024 ha rappresentato un anno di consolidamento per il mercato immobiliare di Palermo e, relativamente al segmento residenziale, le compravendite hanno segnato un aumento rispetto all'anno precedente, con la previsione di una domanda in crescita, sostenuta dal miglioramento dell'economia locale e dall'interesse persistente degli investitori. Nel capoluogo siciliano, la ripresa del settore immobiliare è supportata da una domanda sempre più focalizzata su immobili di qualità, in zone ben servite e con un buon accesso ai servizi. Secondo recenti analisi, le aree centrali di Palermo, come il Politeama e il quartiere Libertà, mantengono una domanda costante, con prezzi medi che potrebbero crescere del 3-4% nel corso del 2025.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/1998, è la seguente:

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda	98,00	1,00	98,00
Totale superficie commerciale			**98,00**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili similari correntemente offerti, tratti dai siti web degli operatori del settore (*Immobiliare.it*) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, anno di costruzione, taglio dimensionale e stato d'uso, come riportato nella tabella che segue (v. Allegato 23):

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore €/mq
Via Agrigento, 67	1960	Buono	184,00	380.000,00	2.065,00
Via C. Nigra	1950	Da ristrutturare	130,00	105.000,00	807,00
Via Catania, 25	1940	Semiabitabile	136,00	420.000,00	3.088,00
Via G. B. F. Basile, 36	1939	Ottimo	70,00	75.000,00	1.071,00
Via G. B. F. Basile	1939	Buono	123,00	165.000,00	1.341,00
Via G. La Farina	1960	Buono	193,00	430.000,00	2.227,00

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore €/mq
Via M. Smiriglio	1939	Ottimo	150,00	155.000,00	1.033,00
				VALORE MEDIO (€/mq)	**1.661,00**

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili residenziali di tipo economico e popolare (cat. A/3 – A/4) localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per intero e per il diritto di proprietà. I valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 24):

Periodo	Categoria	Sup. catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore €/mq
Gennaio 2024	A/3	76,00	105.000,00	1.381,00
Febbraio 2024	A/3	80,00	145.000,00	1.812,00
Marzo 2024	A/3	81,00	90.000,00	1.111,00
Luglio 2024	A/3	188,00	215.000,00	1.143,00
Luglio 2024	A/4	55,00	35.000,00	636,00
Agosto 2024	A/3	186,00	300.000,00	1.613,00
Settembre 2024	A/3	102,00	130.000,00	1.274,00
Ottobre 2024	A/3	102,00	100.000,00	980,00
Novembre 2024	A/4	48,00	78.000,00	1.625,00
Novembre 2024	A/3	140,00	270.000,00	1.928,00
			VALORE MEDIO (€/mq)	**1.236,00**

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alle tipologie residenziali, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 25):

O.M.I. – *Zona*: Centrale – Delimitazione: XX Settembre, La Farina, Latini, San Francesco di Paola, Piazzale Ungheria

Tipologia: Abitazioni di tipo economico – Min 1.250 €/mq – Max 1.500 €/mq

Pertanto, sulla base dei corrispettivi dichiarati nelle compravendite immobiliari, oltre che dal riscontro con i prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della eventuale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione – e con i valori discendenti dalle quotazioni OMI, può assumersi quale valore

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

unitario il seguente prezzo medio di mercato:

V_U = 1.300,00 €/mq

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche quantitative e qualitative proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3).

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (fruibilità, panoramicità, emergenze) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il seguente valore:

k_1 = 1,09

Il coefficiente relativo all'edificio k_2 si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti e aree pertinenziali), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (tranquillità condominiale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore:

k_2 = 1,02

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare k_3 prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: *funzionale* (composizione architettonica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio, esposizione), *dimensionale* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione e manutenzione), a cui viene attribuito il seguente valore:

k_3 = 0,63

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1{,}09 \times 1{,}02 \times 0{,}63 = 0{,}70$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$V_u = V_m \times K$ dove V_u = Valore unitario
V_m = Valore commerciale medio
K = Coefficiente correttivo complessivo

Dato il valore ordinario medio per la zona pari a 1.300,00 €/mq, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

V_u = 1.300,00 €/mq × 0,70 = 910,00 euro

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

Vm = 910,00 €/mq × 98,00 mq = **89.180,00 euro**

Adeguamenti e correzioni della stima

In ragione di quanto in precedenza esposto, non è possibile procedere sia ad una puntuale verifica della regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato nello stato attualmente riscontrato sia alla conseguente valutazione di sanabilità delle difformità eventualmente sussistenti. Atteso che tale circostanza può determinare condizionamenti e oneri di natura giuridica, tecnica ed economica a carico dell'acquirente, si reputa opportuno operare, in via prudenziale, un deprezzamento quantificato in misura pari a circa il 10% del valore stimato:

€ 89.180,00 × 0,10 = 8.900,00 euro (in c.t.)

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono, dunque, i costi come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

• oneri per difformità eventualmente sussistenti	euro	8.900,00
• costi per rimozione tettoia cortile condominiale	euro	300,00
• costi per regolarizzazione catastale	euro	700,00
• costi per APE	euro	200,00
pari ad un importo complessivo di	**euro**	**10.100,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, risulta pari a:

€ (89.180,00 – 10.100,00) = **79.080,00 euro (settantanovemilaottanta/00 euro)**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 79.080,00 – (79.080,00 × 0,05) = 75.126,00 euro

Prezzo base lotto unico (in c.t.): 75.100,00 euro (settantacinquemilacento/00 euro).

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.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d

ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazioni inizio operazioni peritali
2. Verbale delle operazioni
3. Decreto di trasferimento del 30.09.1989
4. Documentazione catastale
5. Foto satellitari e sovrapposizione mappa
6. Documentazione fotografica
7. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
8. Richiesta di accesso agli atti catastali
9. Riscontro Agenzia delle Entrate
10. Atto di vendita del 10.05.1976, rep. n. 25604
11. Atto di vendita del 01.12.1972, rep. n. 22581
12. Atto di vendita del 18.09.1941, rep. n. 3053
13. Stralci P.R.G. e N.T.A.
14. Stralcio OMIRA 1935-37 e foto aerea 1942
15. Istanza di accesso agli atti SACE
16. Certificato di abitabilità prot. n. 2812/1943
17. Certificato di abitabilità prot. n. 8343/1949
18. Grafici di rilievo per tabelle millesimali e visure subb. 16-17
19. Certificato di residenza storico del terzo occupante
20. Quantificazione indennità di occupazione
21. Ispezione ipotecaria per aggiornamento formalità
22. Richiesta informazioni spese condominiali
23. Annunci immobiliari di vendita
24. Valori immobiliari dichiarati OMI
25. Quotazioni immobiliari OMI

In ossequio al mandato conferito la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 14 maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Valentina Giardina

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41afd4eb9fac408d