TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 239/2023

CREDITORE PROCEDENTE

[redacted]

contro

DEBITORI

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. PIETRO D'ALIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento sito in Palermo viale P.zza Armerina n. 5



Esperto stimatore: Ing. Cataldo Norman Ferrara

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

INDICE

1. PREMESSA……..pag. 3
2. ESAMI DEGLI ATTI……..pag. 3
3. ATTVITA' PERITALE……pag. 3
4. RISPOSTA AI QUESITI……..pag. 5
4.1. Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento……..pag. 5
4.2. Quesito n. 2 Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale…… ……pag. 9
4.3. Identificazione catastale del bene pignorato……..…….pag. 22
4.4. Schema sintetico-descrittivo del lotto……....…….pag. 26
4.5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato…...pag. 27
4.6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico….....pag. 27
4.7. Stato di possesso attuale dell'immobile…….....……...pag. 34
4.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene……pag. 34
4.9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale…….pag. 35
4.10. Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo……...pag. 35
4.11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti……...pag. 35
4.12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati……....……pag. 35
4.13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota……...…...pag. 38
5. ELENCO ALLEGATI……..……pag. 39

1. PREMESSA

Con provvedimento del 06.10.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Ing. Cataldo Norman Ferrara, iscritto all'Albo degli Ingegneri al n. 10374 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10.10.2024 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, a seguito del pagamento dell'acconto disposto dal G.Es, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Pietro D'Alia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 15.11.2024.

2. ESAME DEGLI ATTI

Lo scrivente acquisiva attraverso il fascicolo elettronico telematico del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Atto di precetto del 2.2.2023 (notificato, con raccomandata A/R, il 8.2.2023)
- Atto di pignoramento immobiliare del 16.5.2023 (notificato in data 17.5.2023 brevi mano in busta chiusa alla compagna dell'esecutato, Sig.ra [redacted]
- Nota di trascrizione del pignoramento del 23.6.2026 ai nn, 31560 R.gen. 24728
- Certificazione notarile del 28.8.2023 (depositata in data 4.9.2023)

La certificazione notarile, anche detta relazione notarile ventennale, è un documento redatto da un notaio che attesta la storia ipotecaria e catastale di un immobile negli ultimi 20 anni

3. ATTIVITÀ PERITALE

Al fine di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice, lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo il certificato storico di residenza il riassunto degli atti di matrimonio, e presso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate scaricava la planimetria catastale attuale e storica, e la visura catastale attuale e storica per immobile. Tale documentazione è stata depositata unitamente al modulo di controllo in data 15.11.2024.

In concomitanza, insieme al custode giudiziario Avv. Pietro D'Alia si è concordata la data di primo accesso ai luoghi per il giorno 4.12.2024, preavvisando l'esecutato mezzo raccomandata R/A del 18.11.2024 (Allegato A della relazione di primo accesso depositata dal custode giudiziario in data 18.12.2024), tale sopralluogo ha avuto esito negativo poiché il Sig. [redacted] non era presente sui luoghi.

Nella medesima data si è concordato telefonicamente con l'esecutato una nuova data di avvio operazioni peritali fissata per il giorno 9.12.2024 alle ore 9.30 (Allegato B della relazione di primo accesso depositata dal custode giudiziario in data 18.12.2024).

Durante il primo accesso, lo scrivente ha visionato i luoghi e ha effettuato il rilievo architettonico dell'unità immobiliare. E' stata effettuata anche un'ispezione visiva degli impianti tecnici.

Sempre previo avviso con il debitore, sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi nelle date 13.1.2025 e 14.1.2025 (**Allegato 1**)

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, viale Piazza Armerina, n.5, ubicato al piano 3, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 38, p.lla 2583, sub. 5, categoria catastale A/4, numero vani catastali 7, superficie catastale 105 m^2.

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 di compravendita del 22.12.2006 in Notaio Giuseppe Fernandez, N. Rep. 272436/5179 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 12.01.2007 ai nn. 2828/1686da, da potere di [redacted] e [redacted] **(v. relazione notarile presente sul fascicolo elettronico)**

Dati catastali:

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (foglio, particella, subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo.

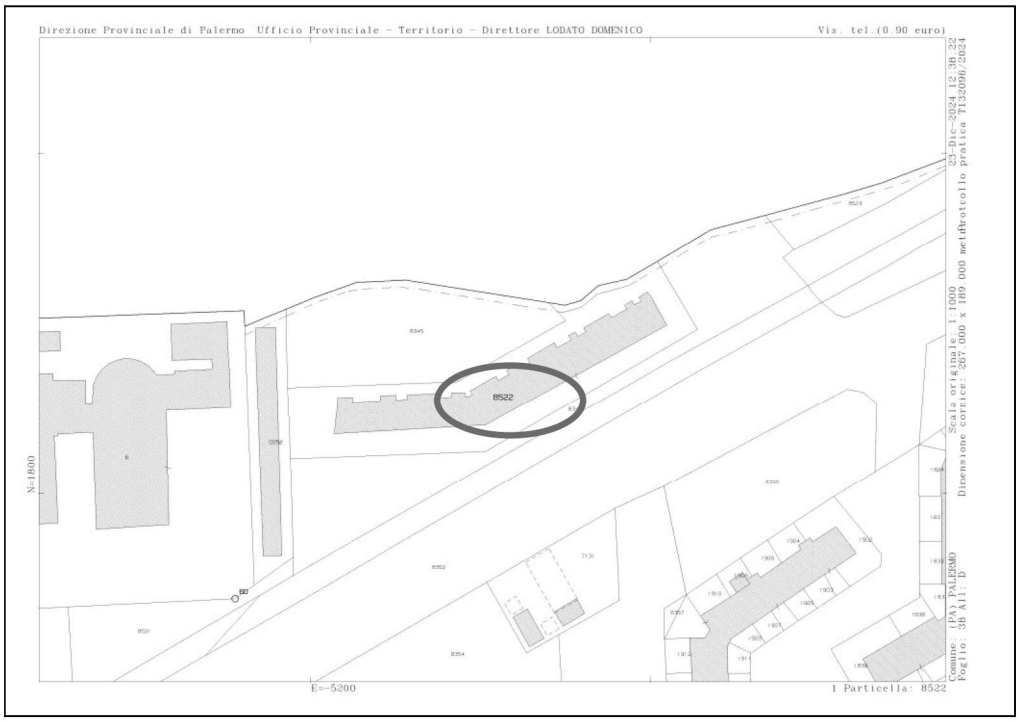
Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria agli atti hanno comportato variazione degli identificativi catastali e saranno esaminate in risposta al Quesito 3.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

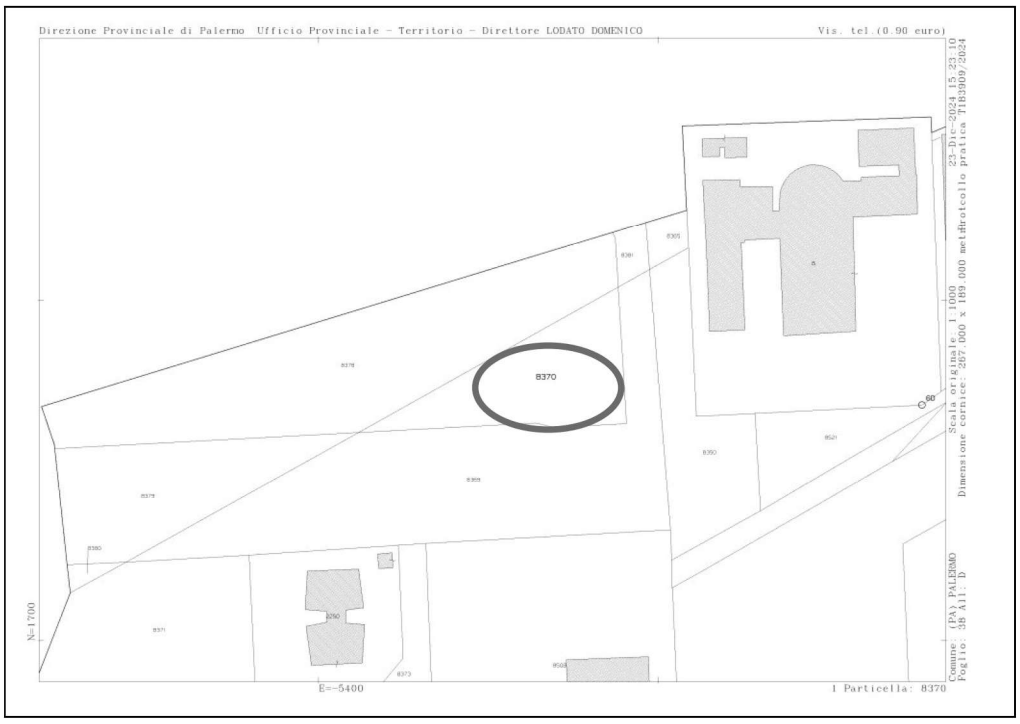
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (Allegato 2), non riscontrando corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. Dalla visura catastale, il CTU, ha constatato che l'immobile è situato al catasto terreni con Foglio 38 Particella 8522, ma dalla rappresentazione cartografica si riscontra che il medesimo foglio ricopre un'area differente rispetto a quella indicata nella visura catastale. Da approfondimenti è emerso che, l'immobile ricade al catasto terreni al Foglio 38 Particelle 8369 e 8370. In data 23.1.2024, lo scrivente si recava all'ufficio catasto dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Palermo (Allegato 3) al fine di avere chiarimenti sull'incongruenza delle particelle precedentemente citate e, nel medesimo giorno lo stesso ufficio correggeva l'errata ubicazione insistente sul catasto terreni. Sebbene l'immobile è stato così aggiornato al catasto terreni al foglio 38 particelle 8369 e 8370 (Allegato 8), il fabbricato non è graficamente inserito in mappa.



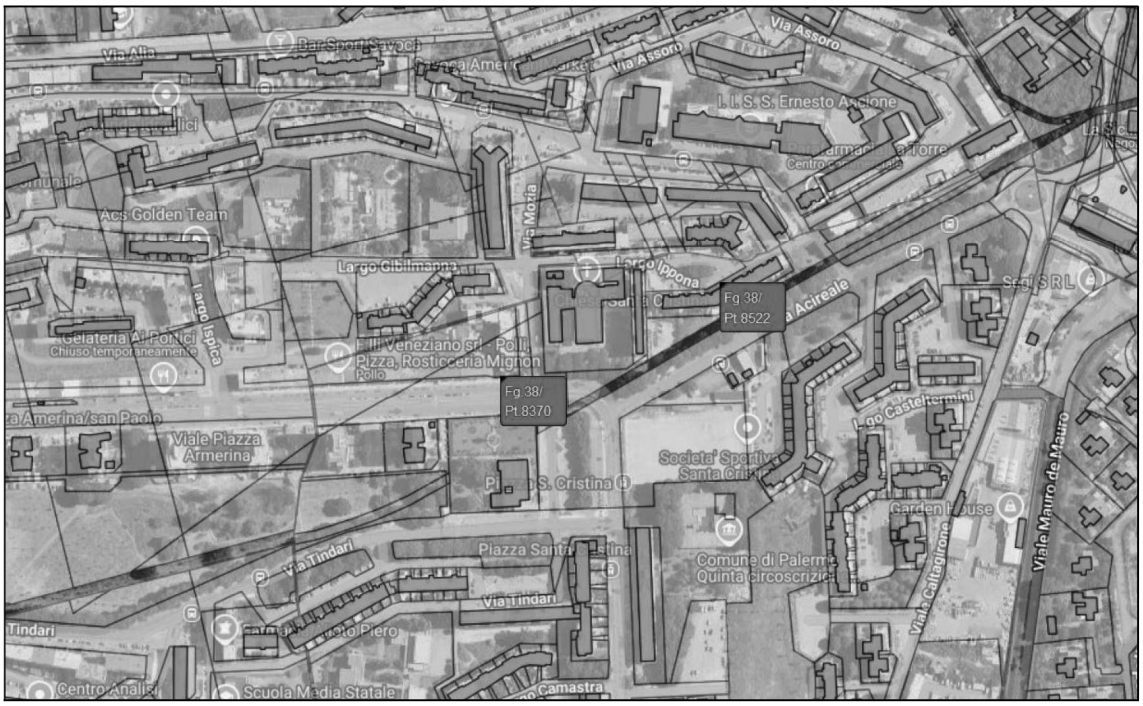
Immagine Google Earth – Individuazione del fabbricato (costituito dall'uu. ii. pignorata)



Estratto di mappa catastale Foglio 38 particella 8522 non ancora aggiornato al 23.1.2025



Estratto di mappa catastale Foglio 38 particella 8370 non ancora aggiornato al 23.1.2025



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps non ancora aggiornato al 23.1.2025



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps aggiornato dal 23.1.2025

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 38, p.lla 2583, sub. 5, cat. catastale A/4, numero vani catastali 7, superficie catastale mq 105, *(descrivere il lotto secondo le indicazioni del quesito n. 2 del mandato):*

L'unità immobiliare pignorata è ubicata a Palermo, in località Borgo Nuovo. La zona, connotata per lo più da edifici di edilizia popolare residenziale, è posta all'ingresso di una delle vie principali del quartiere. La zona è fornita da diverse attività commerciali, servizi come scuole e chiese ed è situata nelle immediate vicinanze al Centro Commerciale "La Torre", inoltre è anche prossima la fermata del tram che collega il quartiere al resto della città.

L'appartamento inoltre è collocato al secondo piano di un edificio residenziale,

Descrizione del bene pignorato

Tipologia: Appartamento di tipo popolare in edificio multipiano

Ubicazione: Viale Piazza Armerina, 5, Palermo, piano secondo.

Caratteristiche strutturali: realizzato in struttura intelaiata con sistema pilastri-travi in latero-cemento e prospetti intonacati.

Accessi: all'immobile si perviene da viale Piazza Armerina n. 5, dove è situato l'immobile oggetto del pignoramento. Dall'ingresso del portone condominiale, posto nel portico dell'edificio dove sono collocate le diverse attività commerciali, si procede percorrendo i due piani di scala, ed una volta arrivati al secondo piano, l'appartamento è situato sulla destra.



Edificio dell'unità immobiliare su viale Piazza Armerina

Confini: l'appartamento a Nord confina con area soprastante viale Piazza Armerina, ad Est con proprietà aliena, a Sud con corpo scala e viale Piazza Armerina

Pertinenze: l'appartamento non ha pertinenze

Dotazioni condominiali: sono costituite dal portone d'ingresso, l'androne di ingresso, il vano scala e tutte le parti comuni, condivise con gli altri condomini a norma dell'art. 1117 del c.c. come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i pilastri, le travi portanti, gli impianti idrici, le installazioni di qualunque genere destinati all'uso comune.

Non vi sono posti auto assegnati agli appartamenti.

L'edificio è sfornito di ascensore.

Composizione interna: l'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno prospicente Viale Piazza Armerina, cucina con accesso alla veranda, corridoio, un servizio igienico con vasca, tre camere di cui una matrimoniale. Il servizio igienico è dotato di aereazione indiretta tramite finestra sul balcone chiuso con la veranda dell'appartamento.

Il prospetto che avrebbe dovuto delimitare la cucina è stato eliminato facendo un unico ambiente con il balcone della medesima cucina, dove in corrispondenza della ringhiera è stato realizzato un tompagno a circa un metro dal piano di calpestio ed un unico infisso per chiudere il tompagno. Sebbene non sia stato demolito il tompagno ricadente sul bagno e sulla camera da letto matrimoniale, è stata effettuata la medesima realizzazione di chiusura del balcone con la metodologia precedentemente citata.

L'appartamento è caratterizzato da una finitura di tipo ordinario: le **pavimentazioni** sono in ceramica, gli **zoccoletti** in ceramica, mentre le pavimentazioni nei balconi prospicenti Viale Piazza Armetina sono tipo Klinker.

La porta di ingresso è di tipo blindato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in alluminio, eccetto per il bagno che risulta essere in pvc e con avvolgibili in pvc.

Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonato civile ed una rifinitura con tinteggiatura.

Il servizio igienico è costituito da lavabo, water, vasca e bidet; pavimento e pareti sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Nel balcone chiuso con la veranda, dove si accede dalla cucina, sono presenti un lavabo su un piano in muratura ed un box doccia. Nello stesso ambiente insiste un piccolo piano soppalcato.

Al momento dei sopralluoghi l'unità immobiliare presentava di un impianto idrico-sanitario a collettori con produzione di acqua calda mediante scalda-acqua elettrico. L'appartamento non è dotato di impianto di approvvigionamento alla rete di distribuzione di gas comunale (sebbene ci sia la predisposizione nell'appartamento) e pertanto, l'utilizzo della cucina, di tipo tradizionale, avviene mediante bombola a gas. E' presente inoltre impianto citofonico con apri-porta. L'impianto elettrico è sottotraccia. In cucina e nella camera matrimoniale sono presenti gli impianti di condizionamento.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'unità immobiliare si presenta in discreto-buono stato di conservazione, senza ammaloramenti di tipo strutturale.

In cucina è presente la contrasoffittatura, che presenta un distaccamento dal soffitto, tale distaccamento potrebbe essere causato da possibili fenomeni infiltrativi.

Gli impianti precedentemente citati, risultano in discreto-buono stato di conservazione.

Secondo quanto riferito dalla proprietà gli impianti sono privi di Dichiarazioni di Conformità. Vista l'epoca dell'intervento ed il buono stato di conservazione degli impianti, non sembra necessario prevedere lavori di modifica, e può essere rilasciato da un tecnico abilitato di una Dichiarazione di Rispondenza. Il costo per la suddetta Dichiarazione è quantificabile in Euro 600,00.

Attestato di prestazione energetica: come da verifica con la visura nel catasto energetico siciliano, l'u.i. non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

La sua redazione dovrà essere eseguita da un professionista qualificato seguendo le disposizioni del Decreto 63/2013 ed in conformità alle specifiche tecniche dei Dlgs 192/2005 e 311/2006, del DPR 59/2009 e delle norme UNI/TS 11300-1 e 2 del 2 ottobre 2014. In base ai dati forniti dall'Osservatorio Nazionale sui Costi dell'APE e a dati del corrente mercato, il relativo costo può essere fissato in Euro 200,00, comprensivo delle addizionali di legge. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

Fotografie dei luoghi (Allegato 4)



Parte posteriore dell'edificio



Ingresso



Corridoio



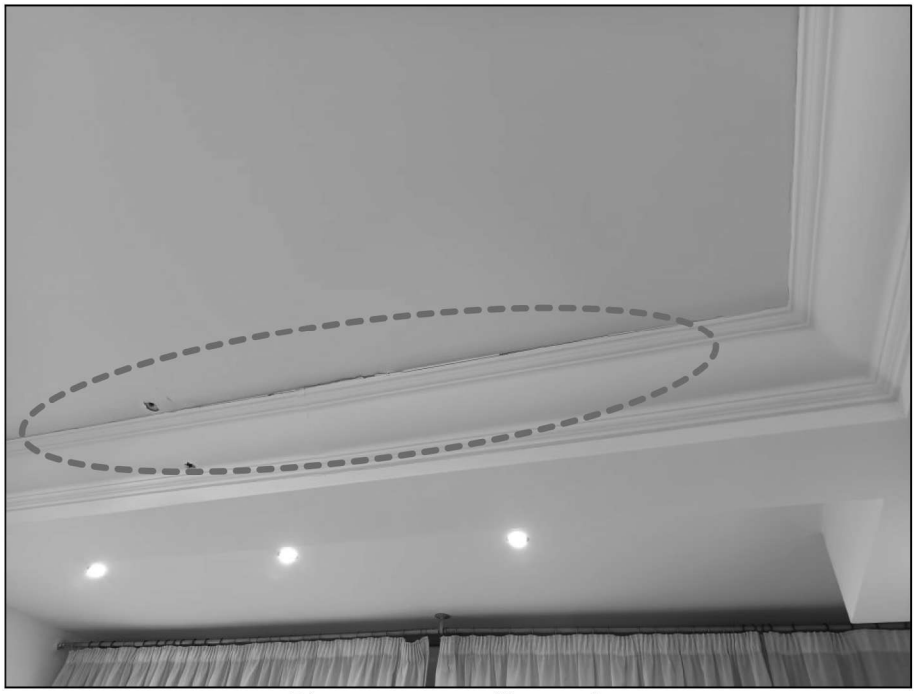
Ingresso – Soggiorno



Cucina – pranzo



Cucina – pranzo



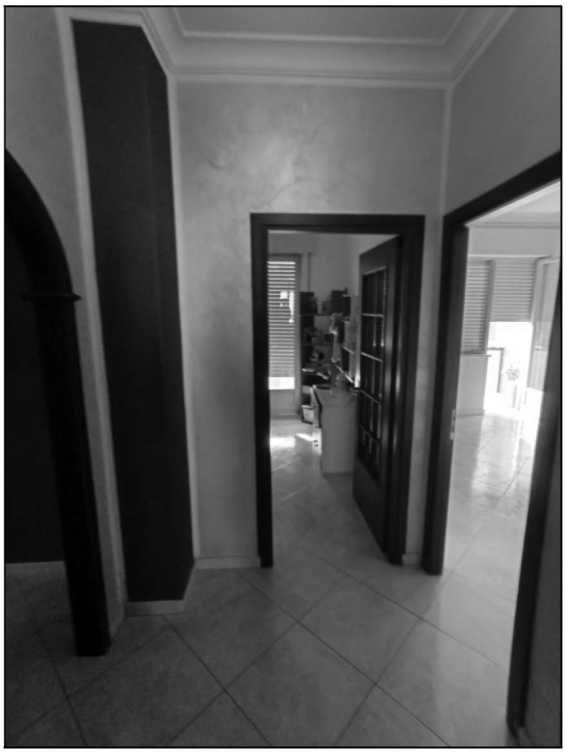
Distacco controsoffitto cucina



Veranda



Veranda



Disimpegno



Servizio igienico



Camera matrimoniale



Camera da letto



Camera da letto

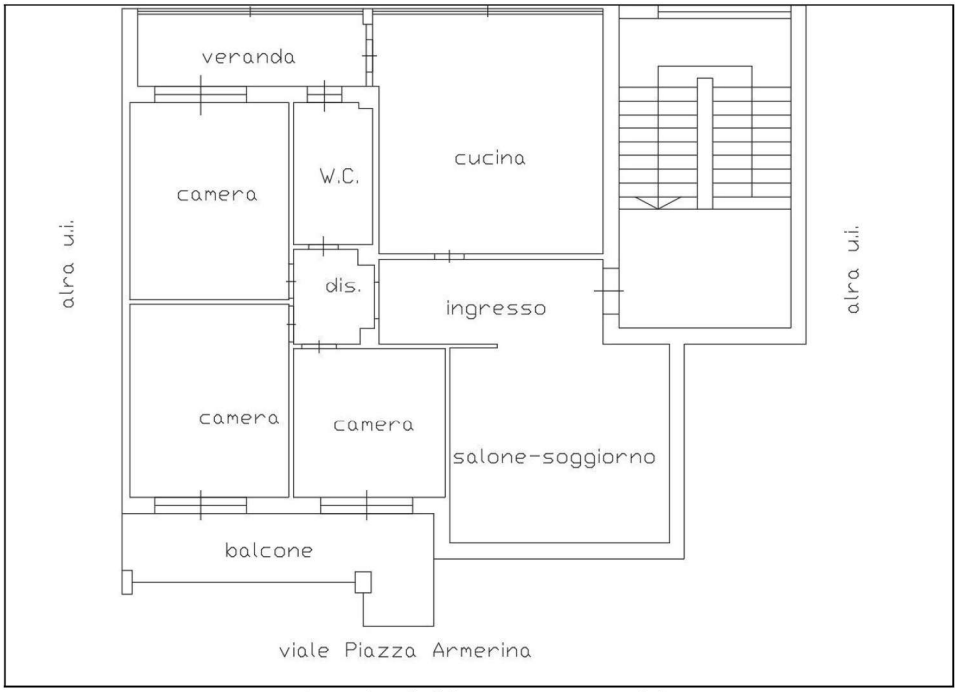


Balcone prospicente Viale Piazza Armerina



Contatore energia elettrica

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 5, scala 1:100)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 111,95 mq.

Superficie commerciale: 127,28 mq.

Altezza utile interna: 3 m.

4.3. QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 38, particella 2583, sub. 5, viale Piazza Armerina n. 5, piano 2 cat. A/4, vani catastali 7, superficie catastale 105 mq. Le visure catastali attuale (**All. 6 e 7 aggiornata**) e storica (**All. 8**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 23.6.2023 ai nn, 31560 R. gen. 24728.

Intestatari catastali dell'immobile:

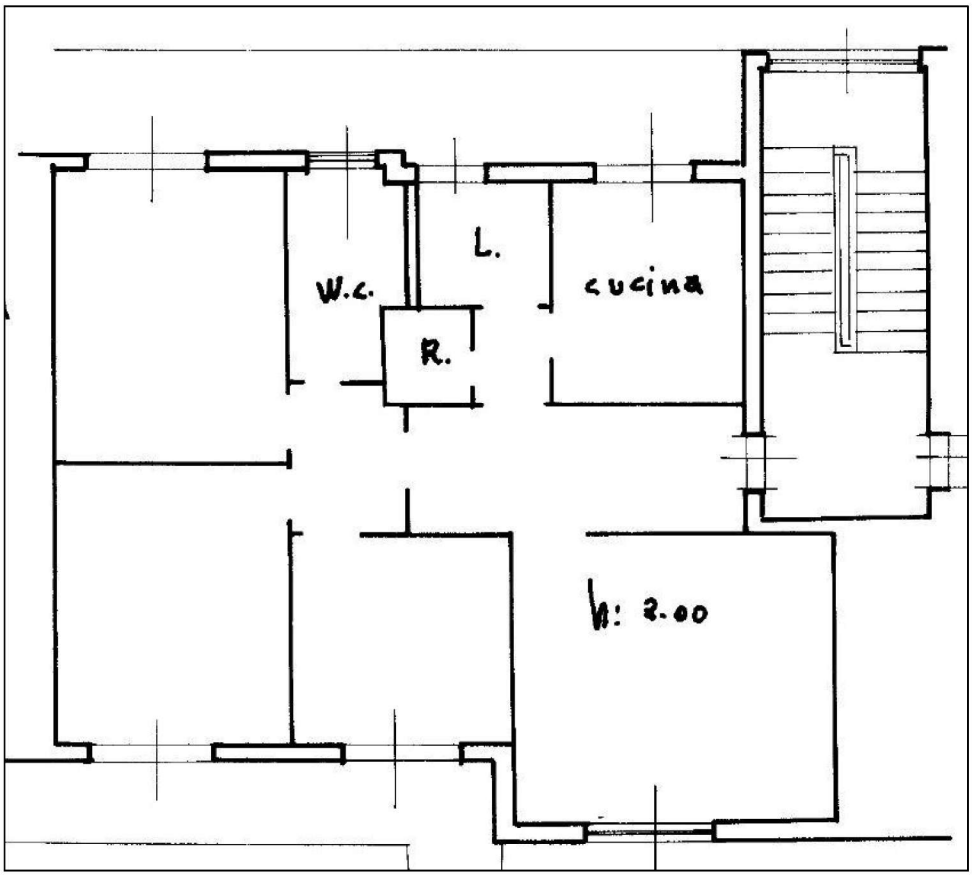
dalla visura catastale relativa alla compravendita Rep. n. 272436 del 22.12.2026 in Notaio Giuseppe Fernandez di Palermo, l'attuale intestatario dell'unità immobiliare risulta essere il Sig. [redacted], nonché il debitore dell'esecuzione. Da esame di documentazione in atti si evince che il dante causa dell'esecutato Sig. [redacted], acquistava l'immobile stagito giusta atto di compravendita del 31.01.1997 (rep. 121886 notaio Li Puma Salvatore) dà potere G.E.S.C.A.L. – ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARE DELLA PROVINCIA DI PALERMO. Detta circostanza viene confermata dalla visura catastale storica estratta dallo scrivente Esperto Estimatore, dal cui esame si rileva che tra gli intestatari vi è G.E.S.C.A.L..

Planimetria catastale:

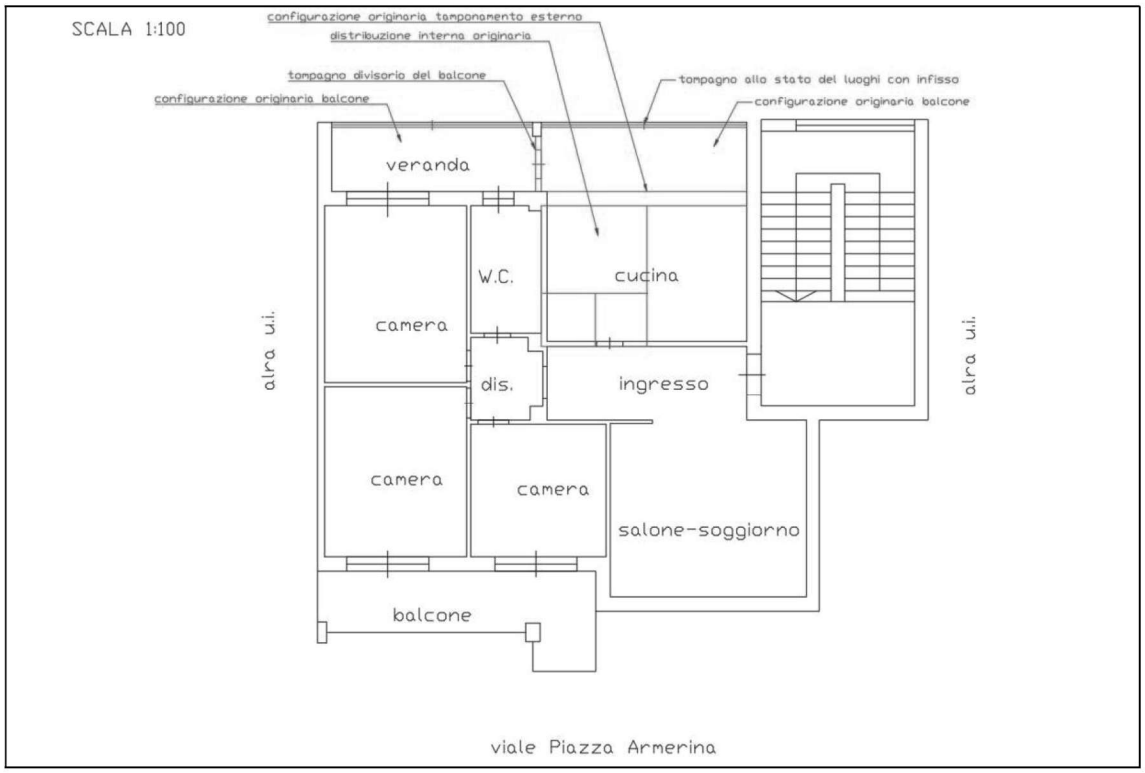
Dai sopralluoghi eseguiti dallo scrivente è emerso che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare non è conforme con la planimetria catastale. Nella fattispecie si riscontrano diverse difformità. Si evince un ampliamento della cucina con il rispettivo balcone, e la chiusura dello stesso con un tamponamento di circa 1 metro dal piano di calpestio ed una chiusura con infisso lungo tutta la parete dell'infisso, la medesima chiusura è stata eseguita nel balcone del bagno e della camera matrimoniale; i rispettivi balconi sono stati separati da un muro divisorio. Inoltre si riscontra una diversa distribuzione interna. Interventi tutti eseguiti in assenza di comunicazione e di titolo abilitativo.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, una volta messe in atto le procedure di regolarizzazione edilizia (rimozione veranda, ripristino facciata di prospetto, C.I.L.A. Tardiva per la modifica della distribuzione interna), si dovrà procedere con la compilazione del documento Docfa, per l'aggiornamento della planimetria nella corrispondenza con l'attuale stato dei luoghi.

Tale procedura è valutabile come prestazione professionale ed in base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti, si determina pari a Euro 600,00 comprensivo dei diritti catastali. *Esso sarà detratto dal valore di mercato.*



Estratto planimetria catastale del 5.8.1968 n. prot. 5877 (Allegato 9)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità

4.4. QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un'unità immobiliare di tipo popolare in edificio multipiano, ubicato a Palermo, viale Piazza Armerina n. 5, piano secondo, senza ascensore. Composto da n. 6 vani.

Confinante a Nord con area soprastante viale Piazza Armerina, ad Est con proprietà aliena, a Sud con corpo scala e viale Piazza Armerina

Censito al C.F. del comune di Palermo al foglio 38, p.lla 2583, sub. 5.

L'immobile è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolare della Provincia di Palermo dotato di Licenza edilizia n. 67 del 21.2.1968 e di Certificato di abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale del 5.8.1968 n. prot. 5877, ultima in atti, in ordine all'ampliamento della cucina con il balcone, la chiusura di quest'ultimo con un tamponamento ed un infisso, la chiusura del balcone con analoga tipologia, e la diversa distribuzione interna.

Non risulta essere conforme alla distribuzione autorizzata con Licenza Edilizia n. 67 del 21.2.1968:

- ampliamento cucina con il rispettivo balcone, e chiusura dello stesso con struttura permanente di circa un metro di altezza e chiusura con il soffitto con infisso; chiusura del balcone in corrispondenza del servizio igienico e della camera matrimoniale con la stessa tipologia costruttiva; i rispettivi balconi sono stati separati da un muro divisorio. Dette difformità dovranno essere eliminate mediante lavori edili di dismissione veranda e ricostruzione della facciata del prospetto;
- diversa distribuzione interna che possono essere regolarizzati mediante presentazione di una C.I.L.A. tardiva, come previsto dall'art. 3 c. 6 della Legge Regionale 16/2016 e ss.mm.ii..

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la regolarizzazione urbanistica saranno detratti dal valore di mercato.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono, eccetto per il distacco del controsoffitto della cucina che presenta un distaccamento dal soffitto, e come detto dal debitore, ci potrebbero essere eventuali fenomeni infiltrativi dal lastrico solare sovrastante.

Gli impianti tecnologici sono privi di Dichiarazione di Conformità, i quali saranno detratti dal valore di mercato.

Fa parte di un condominio non costituito, il debitore ha inoltre dichiarato che le spese comuni dell'edificio ammontano circa a Euro 12 mensili.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo sarà detratto dal valore di mercato.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 98.700,00 (novantottomilasettecentoeuro)

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

- All'esecutato [redacted] l'immobile è pervenuto giusta atto di compravendita del 22.12.2006 (N. Rep.272436/5179) in Notar Giuseppe Fernandez, trascritto in data 12.01.2007 ai nn. 2828/1686da potere di [redacted] e [redacted].

- A [redacted] (coniugato in regime di comunione legale) la piena proprietà perveniva per atto di compravendita del 31.01.1997 (N. Rep. 121886) in Notar Li Puma Salvatore trascritto il 6.02.1997ai nn. 4420/3587da potere di G.E.S.C.A.L. – ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PALERMO (C.F. 00257270827).

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

La costruzione è stata realizzata in concomitanza all'ampliamento previsto dal Piano Regolatore del 1962 e attuati mediante piani di zona. La realizzazione è stata effettuata dall'I.A.C.P. in forza di Licenza n. 67 del 21.2.1968 **(allegato 10).**

Come attestato dallo I.A.C.P. nelle note prot. 001-0000384-USC/2025 del 14.1.2025 **(allegato 11),** lo stesso Istituto non è in grado di risalire se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche. Gli alloggi sono stati realizzati, come meglio descritti a pag. 36 dell'accesso agli atti del Comune di Palermo, per conto della Gestione Case per i Lavoratori, e che sorgono su terreno della stessa Gestione, acquistato con atto in Notar

Roberto Di Vita in data 17.12.1956 registrato a Carini il 19.12.1956 al n. 825 e precisamente sulle particelle 17 (parte); 700 (parte); 701 (parte) del foglio 38 N.C.T.

E' munito di certificato di abitabilità prot. n. 8406/1 del 12.10.1987, rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo che ne ha consentito l'abitabilità e l'agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dell'I.A.C.P.

Considerato che il P.R.G. è accessibile online sul sito del Comune di Palermo, visionando le tavole grafiche del P.R.G. **(allegato 14)**, non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'immobile ricade nelle particelle 8369 e 8370 del foglio di mappa 38, insistente nella zona territoriale omogenea B4b che comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata. Gli interventi edilizi consentiti sul costruito sono normati dagli artt. 6-10-2-25-23bis-27 delle N.T.A. e sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

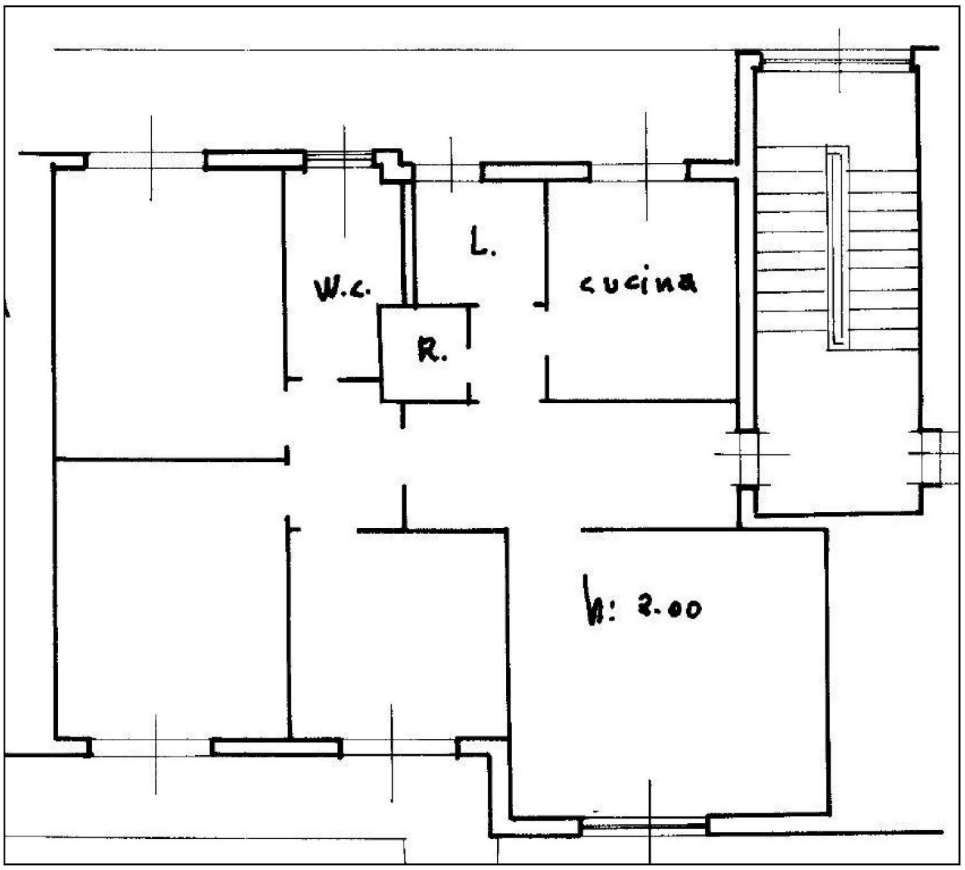
Dall'accesso agli atti effettato dallo scrivente presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo, effettuato in data 21.10.2024 n. prot. 2142495, si è riscontrata la presenza di grafici di progetto, anch'essi difformi rispetto all'attuale stato dei luoghi. Tali grafici riportano la data del 13.1.1966, e risultano essere differenti per distribuzione interna alla planimetria catastale del 5.8.1968 n. prot. 5877. In mancanza di ulteriori grafici forniti dall'I.A.C.P. e/o dal Comune di Palermo, si assume la configurazione nella planimetria catastale.

Rispetto a quest'ultima, la configurazione rilevata nei sopralluoghi presente alcune difformità:

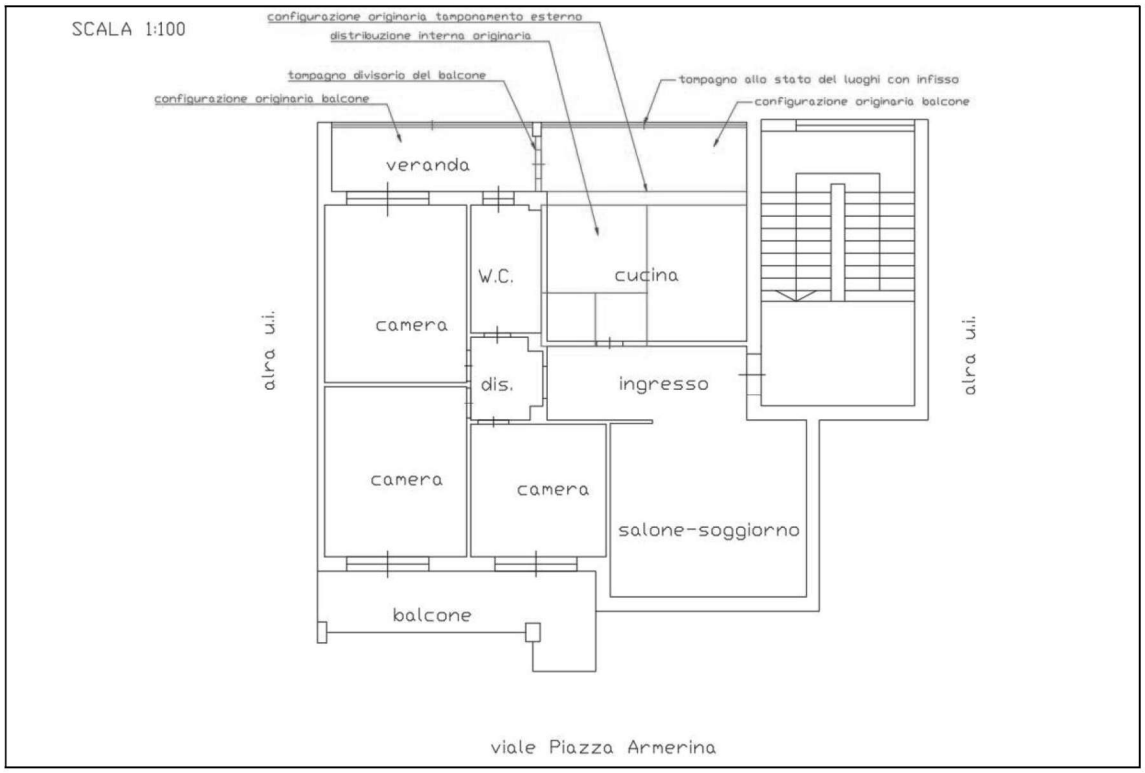
- il muro di tamponamento del prospetto della cucina è stato demolito, aumentando il volume della cucina dove in corrispondenza della ringhiera è stato realizzato un tamponamento alto circa un metro e dove è stato realizzato un infisso a tutta altezza; inoltre il balcone è stato separato da un muro divisorio interno, nel quale vi è la medesima tipologia di chiusura a veranda del balcone in corrispondenza con la cucina;

- è stata modificata la distribuzione interna: il servizio igienico è stato ridotto, la cucina è stata ampliata, e sono state demolite alcune pareti, eliminando gli ambienti indicati con "R" e "L" nella planimetria catastale.

Dal momento che nessun'altra pratica edilizia successiva ai soli dati di certificato di abitabilità è stata reperita presso lo I.A.C.P. **(allegato 11)**, o presso il Settore Edilizia Privata **(allegato 10)**, o presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo, il quale non ha mai risposto alla richiesta di accesso agli atti del C.T.U. **(allegato 12)** non può che rilevarsi che le opere descritte sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi e devono ritenersi non conformi ai sensi della normativa ed urbanistica.



Configurazione originaria autorizzata con Licenza Edilizia n. 67 del 21.2.1968



Difformità tra configurazione originaria e stato di fatto (allegato 13)

A livello urbanistico, l'ampliamento della cucina e la chiusura dei balconi con strutture definite precarie o di facile rimozione, per le caratteristiche architettoniche che sono state adottate nell'appartamento, potrebbero rientrare nell'art. 20 della L.R. 4/2003, e nella fattispecie nel comma 1 *"In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo."* e nel comma 3 *"Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa."*

L'art. 20 è applicabile esclusivamente nelle disposizioni con l'art. 9 della L.R. 37/85, ossia esclusivamente ad interventi che non siano insistenti su pubbliche vie o piazze e a **condizione che non venga variata la destinazione d'uso originaria della superficie**

modificata, con opere o arredi murari tali da variarne la "superficie non residenziale" del balcone in "superficie utile".

Nell'unità immobiliare in esame è stata variata la destinazione d'uso del balcone, facendo un unico ambiente e realizzando un nuovo muro di confine del prospetto con altezza di circa 1 metro dove è stato inserito un infisso a tutta altezza e lunghezza, ed è stato realizzato un tramezzo divisorio per il balcone; analogamente è stata utilizzata la medesima tipologia architettonica anche nel balcone di pertinenza del bagno e della camera da letto matrimonialc.

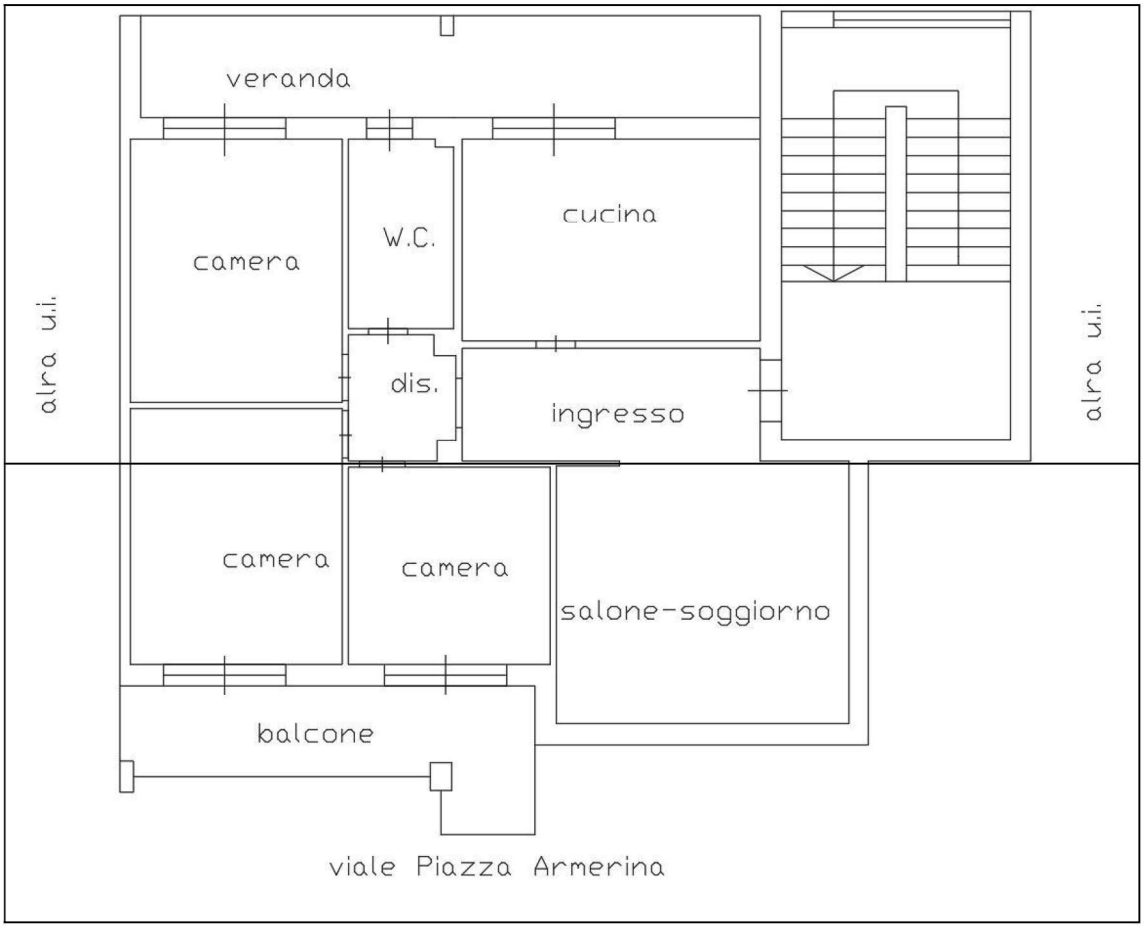
Le verande inoltre superano il 2 % del volume consentito dall'art. 5 c. 1 lett. d punto 2, che ne avrebbe consentito il recupero. Non è applicabile l'applicabile neppure l'art. 40 della legge 47/1985 perché le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio art. 32 n 326/2003.

Per l'apertura avvenuta con la demolizione del tamponamento esterno nell'area cucina, si dovrà provvedere con la ricostruzione dello stesso. Di fatti si tratta non solo dell'ampliamento della superficie coperta, ma anche i volumi dell'appartamento e la superficie utile abitativa. Tale variazione rappresenterebbe una difformità essenziale, ed entrerebbe in contrasto con il PRG vigente, come meglio descritto dall'art 10, delle NTA del Comune di Palermo, dove viene dettagliata la zona B4b (comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata), ossia la medesima dove ricade l'immobile. L'intervento ha inoltre comportato una modifica sostanziale sulla fisionomia dell'immobile mutandone l'aspetto esteriore.

La quantificazione dei costi è stata effettuata sulla base del Prezziario Unico Regionale per i Lavori Pubblici nella Regione Siciliana – Anno 2024 e ammonta a Euro 5.513,42 Il precedente importo, oltre che dell'i.v.a. nella misura di legge, deve essere maggiorato dell'incidenza dei costi di sicurezza (si può stimare il 4 %) e delle spese tecniche (si può stimare il 10 %), per cui la somma totale per il ripristino dei lavori da eseguire è pari a (€ 5.513,42 € + 5.513,42 x 0,04 + € 5.513,42 x 0.10) € 6.258,30 in c.t., oltre i.v.a.. Il computo metrico estimativo è riportato in **Allegato 15**.

A seguito delle opere edili precedentemente citate, si potrà regolarizzare la distribuzione interna dell'unità immobiliare e la ricostruzione del tompagno attraverso la presentazione di

una C.I.L.A. tardiva, come previsto dall'art. 3 c.6 della Legge 16/2016 e ss.mm.ii. nei casi di non tempestiva comunicazione, procedura che prevede la corresponsione di una sanzione e dei diritti di istruttoria per l'ammontare complessivo di Euro 1.150,00.
La quantificazione totale per la regolarizzazione urbanistica ammontano a Euro 7.435,30 e saranno detratti dal valore di mercato.



Planimetria conforme alla normativa urbanistica (allegato 16)

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato, che nonostante avesse dichiarato di risiedere in un altro immobile staggito, lo stesso ha dichiarato di volere continuare la detenzione nell'immobile oggetto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali svolte in data 9.12.2024 alle ore 9.30, lo scrivente ed il custode giudiziario Avv. Pietro D'Alia, hanno constatato che il Sig. [redacted] viveva presso l'immobile.

4.8. 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:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 7.435,30** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00** ;
- regolarizzazione delle difformità catastali con un costo pari a **circa euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 3
- redazione dichiarazione di rispondenza degli impianti con un costo pari a **euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 2

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 redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, in data 23.6.2023 e dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite in data 19.2.2025 **(allegato 17)** risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di stima nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento che saranno regolarizzate con la procedura:

- Iscrizione del 12.1.2007 nn. 2892/882 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.12.2006 in notaio Fernandez Giuseppe, rep. 272437/5180, sede Palermo, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
- Trascrizione del 8.2.2016 nn. 4101/3074 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili n. rep. 343/2016 a favore di UNICREDIT S.P.A.
- Trascrizione del 23.6.2023 nn. 31560/24728 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili n. rep. 2611 del 17.5.2023 a favore di PRISMA SPV SRL

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

L'unità immobiliare non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Dalle informazioni acquisite durante le operazioni peritali, l'unità immobiliare fa parte di un condominio non regolarmente costituito. Il debitore ha inoltre dichiarato che le spese comuni dell'edificio ammontano circa a Euro 12 mensili.

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

Criterio di stima

I criteri di stima comunemente utilizzati sono di tipo analitico (che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che può produrre) e di tipo sintetico (che determina il valore oggetto di stima in base a contrattazione di beni non equivalenti).

Il sottoscritto, non avendo potuto trovare traccia di beni immobili con caratteristiche equivalenti nella zona oggetto dell'immobile, e quindi non poter effettuare l'analisi attraverso la metodologia MCA (Market Comparition Approach), ha scelto di determinare il valore attraverso il tipo sintetico.

Una volta individuato il valore di mercato, verranno detratti i costi necessari per portare l'immobile in condizioni di conformità.

Lo scrivente, per ottenere il valore commerciale dell'immobile ha calcolato la superficie commerciale ed utilizzato i criteri individuati nel D.P.R. 138/98 e nella norma UNI EN 157333/2011.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998*),* la superficie commerciale dell'immobile è pari a **118,67 mq** così calcolati:

- La superficie dei vani presenti nell'unità immobiliare al 100 % della superficie calpestabile, al 50 % dei muri interni ed al lordo dei muri perimetrali;
- La superficie dei balconi al netto delle superfici abusive non sanabili, nella misura del 30 % fino a 25 mq. e del 10 % per i mq. superiori ai 25 mq, come prescritto nel D.P.R.138/198-

Immobile	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Comm. (mq.)
Appartamento	Vani principali e accessori diretti	110,83	1	110,83
	Balconi	25	25 % sino a 25 mq.	7,5
		3,41	10 % oltre i 25 mq.	0,34
			TOTALE	**118,67**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per effettuare la stima dell'immobile è stato utilizzato lo schema sintetico, ed in particolare si è preso in considerazione la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2024 (ultime pubblicate) che riporta per destinazione di tipo residenziale nella zona OMI "Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO-NUOVO-MANGO", dove risiede l'immobile, per abitazioni di tipo economico, un valore minimo pari a 750,00 Euro/mq e valore massimo pari a 1.100,00 Euro/mq **(allegato 18)**.

Considerati tutti i dati a disposizione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha scelto il valore di mercato pari a 950,00 Euro/mq. **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 112.737,45** così determinati:

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	950,00 Euro/mq
Superficie commerciale:	118,67 mq
Valutazione dell'immobile:	118,67 mq x 950 Euro/mq = Euro 112.737,45

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* € 7.435,30 circa
- Costi per regolarizzazione catastale*:* € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00
- Costi di redazione dichiarazione di rispondenza degli impianti con un costo pari a euro 600,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 8.835,30.**

V= € 112.737,45 – € 8.835,30 = € 103.902,15

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 103.902,15.**

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:

€ 103.902,15 – 5% di € 103.902,15 = € 98.707,04

che si arrotondano in € 98.700,00

4.13. 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 poiché il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Verbali dei sopralluoghi
ALLEGATO 2	Estratto Stimatrix
ALLEGATO 3	Appuntamento Agenzia delle Entrate
ALLEGATO 4	Report fotografico
ALLEGATO 5	Tavola scala 1:100 dello stato dei luoghi
ALLEGATO 6	Visura attuale immobile ante 23.1.2025
ALLEGATO 7	Visura attuale immobile con aggiornamento del 23.1.2025
ALLEGATO 8	Visura storica per immobile
ALLEGATO 9	Planimetria catastale
ALLEGATO 10	Accesso agli atti S.A.C.E.
ALLEGATO 11	Accesso agli atti I.A.C.P.
ALLEGATO 12	Richiesta accesso agli atti ufficio pratiche condono edilizio
ALLEGATO 13	Tavola scala 1:100 difformità
ALLEGATO 14	Stralcio di zonnizzazione P.R.G.
ALLEGATO 15	Computo metrico
ALLEGATO 16	Planimetria conforme alle normative rubanistiche
ALLEGATO 17	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 18	Banca dati Agenzia delle Entrate

Palermo, febbraio 2025

Ing. Cataldo Norman Ferrara