

Procedure Esecutive riunite R.G.Es. 506/2021 e R.G.Es. 163/2024

CREDITORE PROCEDENTE AVV. MARIO PARISI n.q. oggi ***** quale
procuratrice speciale di ***** *****

DEBITORI ESECUTATI SIG.RI ***** ***** E ***** *****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VINCENZO DI LORENZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento nel Comune di Palermo, via Guadagna n. 10 - Piano Terra - int. C/S
Al N.C.E.U. Comune di Palermo Foglio 62, part. 1125 sub 4 gr. con part.lle 1126 e 1127



Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla

1. PREMESSA.....	pag.1
2. OPERAZIONI PERITALI.....	pag.2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag.4
3.1 Quesito n.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.....	pag.4
3.2 Quesito n.2: Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale.....	pag.6
3.3 Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato.....	pag.23
3.4 Quesito n.4: Schema sintetico-descrittivo del lotto.....	pag.26
3.5 Quesito n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	pag.28
3.6 Quesito n.6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	pag.29
3.7 Quesito n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag.34
3.8. Quesito n.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	pag.35
3.9. Quesito n.9 Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.....	pag.39
3.10. Quesito n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag.39
3.11.Quesito n.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	pag.39
3.12. Quesito n.12 Valutazione del bene e criterio di stima adottato.....	pag.40
3.13. Quesito n.13 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag.52
4. ELENCO ALLEGATI.....	pag.52

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**LOTTO UNICO****1. PREMESSA**

La scrivente arch. Claudia Failla, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3292, è stata nominata esperto stimatore nella procedura in epigrafe con decreto di nomina del 28.09.2022 emesso dal Giudice dott.ssa Valentina Imperiale. Con verbale di accettazione dell'incarico del successivo 8 ottobre prestava il giuramento di rito impegnandosi a rispondere con relazione scritta ai quesiti posti dal Giudice.

La procedura immobiliare iscritta al N.R.G. 506/2021 è stata promossa dall'Avv. Mario Parisi n.q. di amministratore giudiziario dei beni sequestrati nel procedimento n. 257/2012 Misure di prevenzione del Tribunale di Palermo in danno di ***** ***, ***** ***, ***** ***, in forza della Sentenza del Tribunale di Palermo n. 2423/2016 del 04.05.2016, munita di formula esecutiva in data 25.07.2016, nonchè sentenza di Corte di Appello del 19.07.2021 n.1179. resa esecutiva in data 29.07.2021. Con atto di precetto notificato il 29.09.2021 è stato intimato il pagamento dei crediti vantati da parte attrice. Persistendo l'inadempimento, l'Avv. Mario Parisi n.q. agendo nell'interesse di ***** ***, ha promosso pignoramento con atto Rep. 6642 del 13.12.2021 trascritto il 14.01.2022 ai nn. 1955/1659 ed è stata radicata procedura esecutiva contro ***** ***, a favore di ***** ***, "per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Palermo, in via Guadagna n.10, censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 62, particella 1125, subalterno 4".

In forza dello stesso titolo esecutivo, in data 11.05.2023 anche ***** ***, è intervenuta nella procedura.

Avendo rilevato nell'ambito delle operazioni peritali che la particella 1125 sub 4 è graffata con le particelle 1126 e 1127, il creditore procedente ha eseguito un nuovo pignoramento con atto Rep. 3891 del 20.03.2024 includendo le particelle graffate ed estendendo alla restante quota di 1/2 della piena proprietà appartenente al comproprietario ***** **, parimenti debitore.

La procedura è stata iscritta al N.R.G. 163/2024 e ha per oggetto la quota di 1/1 dell'immobile p.lla 1125 sub 4 graffata con p.lle 1126 e 1127.

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la riunione delle procedure con provvedimento del 08.04.2024.

2. OPERAZIONI PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice è stata esaminata la documentazione prodotta dal creditore e il 26.01.2023 è stato depositato il Modulo di Controllo unitamente alle certificazioni anagrafiche (Certificato Storico di Residenza e Certificato di Stato di Famiglia) acquisite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Palermo. Dal controllo effettuato sono emerse alcune carenze documentali quali la mancanza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità relativa alla successione in favore della debitrice eseguita a ***** e, in relazione notarile, l'incompletezza dell'indicazione dei dati catastali attuali e storici del cespite pignorato. Con provvedimento del 27.01.2023 il G.Es. ha invitato il creditore ad integrare quanto rilevato e, nelle more, le operazioni di stima sono state sospese.

Il 22.05.2023 il G.Es. ha autorizzato la ripresa delle operazioni peritali e in accordo con il Custode Giudiziario Avvocato Vincenzo Di Lorenzo, l'immissione in possesso ed il primo sopralluogo sono stati fissati per il giorno 24 maggio 2023. Con il consenso degli intervenuti sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici ed è stata verificata la consistenza e l'attuale configurazione dell'appartamento. E' stata eseguita anche un'ispezione visiva dell'impianto elettrico, in merito al quale la proprietà ha dichiarato di non possedere alcuna certificazione di conformità.

Con successiva verifica attraverso visura in Catasto Energetico Siciliano, è stato accertato che l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di prestazione Energetica (Allegato 15). In occasione del sopralluogo è stato verificato che l'unità immobiliare pignorata è occupata da terzi in virtù di Contratto di Comodato d'Uso gratuito non opponibile alla procedura e il Custode Giudiziario ha richiesto alla scrivente di determinare la congruità dell'importo offerto per poter continuare a detenere l'immobile. Pertanto, il 16.06.2023 è

stata depositata la relazione sulla determinazione del valore locativo dell'appartamento e della relativa indennità di occupazione.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, con istanza del 4.10.2023 inoltrata a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio Provinciale Territorio e acquisita al n.prot. PA289124, è stato richiesto accesso alla documentazione catastale storica, con riferimento in particolare al frazionamento n.176 del 11.09.1979, dal quale è stata generata la particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato. Detto frazionamento è stato poi reperito all'interno del fascicolo edilizio consultato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo.

Tramite lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio sono stati acquisiti l'estratto di mappa, la visura catastale storica fino all'attualità e la planimetria prot. 11475 del 16.10.1987, ultima in atti, e a seguito di ricevimento presso gli uffici o è stato acquisito il Modello 55 (visura antecedente l'impianto meccanografico del catasto) ed il Modello 1 (Dichiarazione di Unità immobiliare urbana). La documentazione catastale acquisita è riportata in Allegato 5.

Con istanza inviata lo stesso giorno 4.10.2023 al Comune di Palermo - Sportello Autonomo Concessioni Edilizie - Settore Edilizia Privata acquisita al n. prot. 1043504, è stato richiesto accesso alla documentazione edilizia relativa al bene oggetto di procedura agli atti dell'ufficio, e il 10.10.2023 presso il Polo Tecnico è stata acquisita copia della pratica di Abitabilità/Agibilità prot.9547 del 16.05.1979.

Il successivo giorno 13.10. l'ufficio ha inviato copia di una pratica per lavori di manutenzione ordinaria sul lastrico solare dell'edificio ed infine, il 16.11.2023 è stata fatta la presa visione di due pratiche di manutenzione ordinaria inerenti torrino ascensore e altra unità immobiliare. Oltre quanto citato e visionato, con riferimento ai nominativi e ai dati catastali indicati nell'istanza, nessun altro documento è stato esibito dall'ufficio.

Presso il Settore Condono, a seguito di convocazione per il giorno 16.10.2023, è stata effettuata la presa visione di un fascicolo n. 5127/86 a nome della società realizzatrice del fabbricato, ma non inerente l'unità immobiliare oggetto di procedimento. Le istanze ed i verbali di accesso agli atti sono riportati in Allegato 7.

Ancora, è stata fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica Storico con istanza del 16.10.2023 acquisita al n. prot. 1387769: il documento è stato rilasciato il 14.11.2023. Il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto nell'Allegato 10. Infine, per verificare l'esistenza di usi civici sull'area ove insiste in fabbricato, è stata consultata la cartografia pubblicata dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Regione Siciliana, accertando che l'area ove insiste il fabbricato non è gravata da diritti di uso civico.

Ulteriori accertamenti sono stati svolti presso l'Archivio Notarile di Palermo, dove sono stati acquisiti gli atti di compravendita necessari per la ricostruzione della storia del dominio nella sua completezza.

Con richiesta tramite il servizio telematico del portale Sister dell'Agenzia del Territorio è stata acquisita copia del decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo Rep. 21054 del 2004 con il quale il bene è pervenuto al dante causa ***** **.

Gli esiti di tutti gli accertamenti svolti sono documentati nei paragrafi in relazione e i documenti acquisiti sono riportati in allegato alla stessa.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. QUESITO N.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

La presente procedura riguarda un immobile così individuato nell'atto di pignoramento Rep.3891 del 15.03.2024:

Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n.10, censito al Catasto Fabbricati di Palermo e provincia fg 62 p.la 1125 sub 4 graffato con p.lle 1126 e 1127, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani.

Diritti reali:

Il diritto reale indicato nel pignoramento è la piena proprietà indivisa e corrisponde a quello in titolarità dei debitori esecutati, per quota pari a 1/2 di ***** (C.F. *****) e a 1/2 di ***** (C.F. *****), per successione ex legge in morte di ***** **, giusta dichiarazione di successione registrata

all'ufficio di Palermo dell'Agenzia delle Entrate al n. 2032 vol.9990/11 e trascritta il 23.03.2012 ai nn. 15043/12239. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Palermo il 03.05.2023 ai nn. 21405/17110 (Allegato 6).

Dati catastali:

I dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento Rep. 3891 del 15.03.2024 e nella relativa nota di trascrizione sono correttamente indicati nella loro completezza ed è verificata l'esatta corrispondenza con i dati riportati nelle visure catastali (Allegato 5).

Il bene è inequivocabilmente ed univocamente determinato. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria agli atti non hanno comportato variazione degli identificativi catastali e saranno esaminate in risposta al Quesito 3.

Individuazione e ubicazione dell' immobile

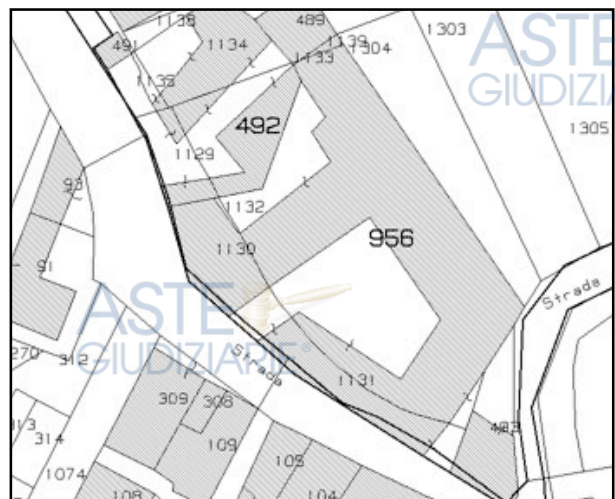
Per l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale attraverso l'applicazione Stimatrix Formaps (Allegato 2).

Il fabbricato ricade sulla p.lla 956 del fg 62 del catasto terreni, passata a "Ente Urbano" a seguito del frazionamento nel 1978 di un lotto edificatorio di maggiore estensione. La correlazione tra la particella ai terreni e la particella all'urbano è indicata nella visura catastale estratta (Allegato 5).

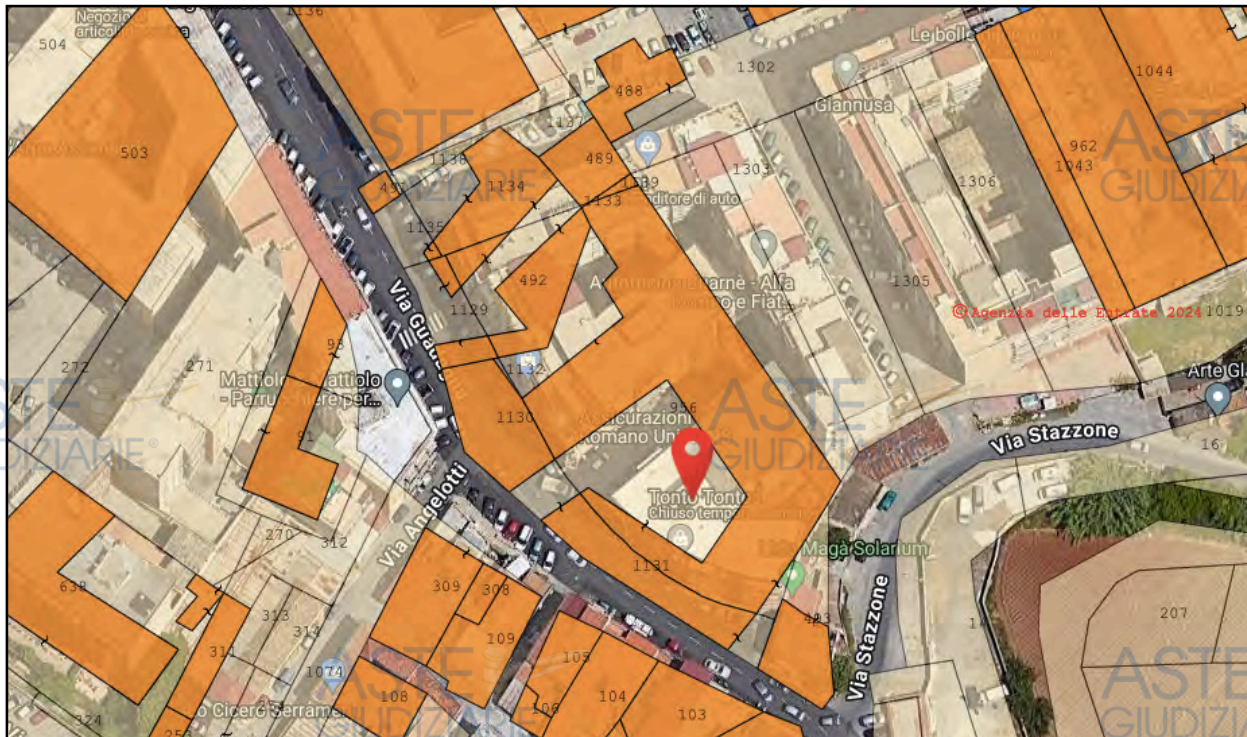
Il fabbricato è inserito in mappa catastale seppur con una sagoma non conforme al progetto approvato e allo stato dei luoghi.



Ortofoto attuale da Google Maps



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratto da Stimatrix Formaps

Individuazione del lotto di vendita

Il bene pignorato può essere alienato in un lotto unico che sarà così costituito:

- abitazione di tipo economico ubicata al piano terra di un edificio multipiano in Palermo, nella via Guadagna 10, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg 62 p.lla 1125 sub 4 graffato con p.lle 1126 e 1127, confinante a nord-ovest in parte con appartamento fg.62 p.lla 1125 sub 5 e in parte con cabina elettrica dello stesso fabbricato, a nord-est con fabbricato fg.62 p.lla 1304, a sud-est in parte con appartamento fg.62 p.lla 1125 sub 3 e in parte con altro fabbricato part. 493, a sud-ovest con androne condominiale e corte condominiale.

3.2. QUESITO N.2: Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel fabbricato tra la via Guadagna e la via G.Fazzari, strada a fondo chiuso che diparte dalla stessa.

Caratteristiche e destinazione della zona

Si trova nel quartiere di Palermo denominato Oreto-Stazione, che comprende un'ampia porzione di territorio compresa tra corso Tukory ed il fiume Oreto e precisamente nella parte più meridionale di esso, al confine tra la circoscrizione Oreto-Perez e quella Oreto-Guadagna. Si tratta di una zona originariamente periferica sorta come borgata fuori dalle mura antiche, poi inglobata nell'agglomerato urbano per la progressiva espansione della città a partire dal dopoguerra, che ha trasformato questa parte del territorio in un quartiere ad elevata densità edilizia (7-10mc/m²), con lotti interamente edificati allineati lungo una maglia stradale ortogonale. La zona è caratterizzata per lo più da edilizia residenziale in linea di sette/otto elevazioni fuori terra, di formazione relativamente recente, a partire dagli anni '60, prevalentemente di tipo economico e popolare, mista a residui della borgata. E' fornita delle opere di urbanizzazione primaria, ma nelle immediate vicinanze dell'immobile non sono presenti servizi quali banche scuole, uffici postali, sistema di trasporto pubblico e le attività commerciali sono costituite da esercizi di vicinato. Tuttavia, a soli 400-500 m dal fabbricato si trovano il polo ospedaliero e universitario del Policlinico Paolo Giaccone e l'Ospedale Civico, la stazione metropolitana Vespri e l'indotto generato da dette strutture.



Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

Scuole
 Luoghi di ristoro
 Banche
 Salute
 Svago e cultura
 Centri commerciali
 Trasporti
 All'aperto

Cerca nel raggio di 500 m dal centro della mappa

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/>	Scuole	7
<input checked="" type="checkbox"/>	Luoghi di ristoro	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/>	Salute	6
<input checked="" type="checkbox"/>	Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/>	Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Trasporti	9

Elaborazioni da Stimatrix Formaps - trasporti e dei servizi di zona

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del vigente Piano Regolatore di Palermo - Variante Generale approvata con D.Dir.558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A. Sicilia, il fabbricato è classificato come zona B0a "Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impatto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo" normate dagli artt. 6-7-2-25-23bis -27 delle N.T.A., in base ai quali sull'edilizia esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Caratteristiche dell'edificio

L'edificio fa parte di un più ampio lotto edificatorio sul quale la società *****
***** ***** ha realizzato negli anni '70 due fabbricati multipiani identificati come "edifici B e C".

Quello che comprende l'appartamento oggetto di procedura è l'edificio denominato "C", compreso tra la via Guadagna e un tratto di strada a fondo chiuso denominato via G. Fazzari che diparte dalla via Guadagna, dove si trova l'ingresso del civico 10.

Il fabbricato ha struttura intelaiata con pilastri e travi di calcestruzzo di cemento armato. Consta di otto elevazioni fuori terra e di un piano scantinato accessibile dal civico 10/A della via Guadagna.

Le pareti di facciata sono definite con intonaco tipo Li Vigni e, per quanto possibile verificare con un esame visivo, il loro stato di conservazione può definirsi discreto, con manifestazioni di degrado consistenti in scoloriture e dilavamenti compatibili con la vetustà del fabbricato.

Per quanto risulta dal parere igienico sanitario reso ai fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dalla Ripartizione Igiene e Sanità del Municipio di Palermo prot.6972 del 16.05.1979, il fabbricato è allacciato alla fognatura dinamica comunale di via Guadagna, alla rete idrica cittadina e alla rete del metano.

E' provvisto di impianto elettrico condominiale, con quadro elettrico generale ubicato in un armadio dedicato nell'androne di ingresso. Secondo quanto riferito dall'Amministratore, l'impianto è privo di certificazione di conformità, ma vengono eseguite verifiche periodiche della messa terra (cfr. Verbale di verifica in Allegato 14).

E' provvisto di vasca di riserva idrica e autoclave condominiali ubicati in locali propri al piano scantinato, per i quali l'amministratore provvede a regolare manutenzione (cfr. Documenti forniti dall'Amministratore in Allegato 14)

E' dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con centrale termica posta nel piano scantinato in vano proprio, ma in disuso da qualche anno.

E' dotato di impianto ascensore, regolarmente sottoposto alle verifiche periodiche (cfr. Documenti forniti dall'amministratore in Allegato 14).

Per quanto riguarda la prevenzione incendi, sono presenti manichette ai piani, ma secondo quanto riferito dall'amministratore allo stato attuale il fabbricato non è provvisto di Certificato di Prevenzione Antincendio. Solo relativamente all'autorimessa e alla centrale termica è stato acquisito il certificato prot. 3067 del 26.07.1978 rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Palermo.

L'edificio è provvisto di certificato di conformità delle strutture in cemento armato prot. 6240 del 01.05.1978 rilasciato dal Genio Civile di Palermo e di Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. 9547 del 16.05.1979 rilasciato dal Comune di Palermo.

Lo stabile non è provvisto di portierato.



Il fabbricato



Prospetti su via Guadagna e via Fazzari



Prospetto su via Stazzone



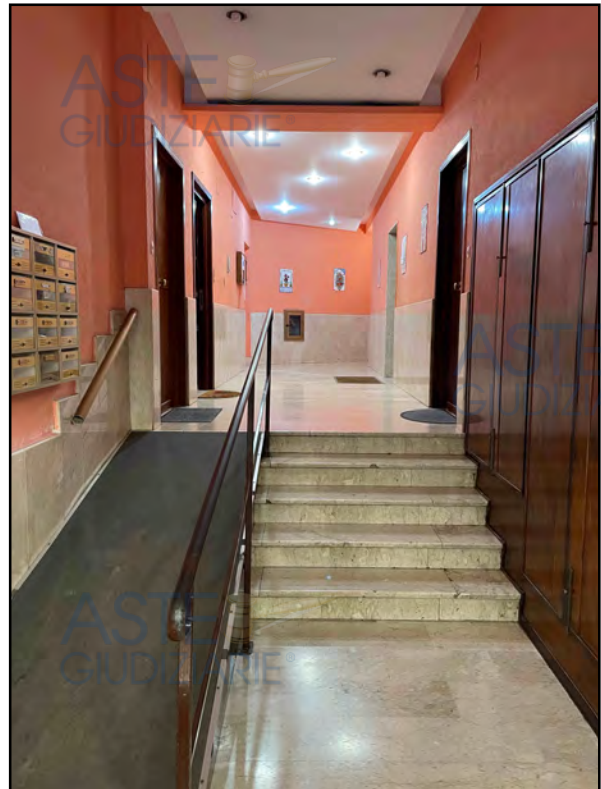
Prospetti su corte condominiale



Via G.Fazzari



Portone di accesso al fabbricato civ.10



Androne Condominiale

Descrizione del bene pignorato

Tipologia: Appartamento di tipo economico in edificio multipiano

Ubicazione: via Guadagna 10, piano terra

Caratteristiche strutturali: struttura di tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e prospetti esterni intonacati.

Accessi: dalla seconda porta a sinistra dell'androne condominiale, interno C/S.

Confini: a nord-ovest in parte con appartamento fg.62 p.lla 1125 sub 5 e in parte con cabina elettrica dello stesso fabbricato, a nord-est con fabbricato fg.62 p.lla 1304, a sud-est in parte con appartamento fg.62 p.lla 1125 sub 3 e in parte con altro fabbricato part. 493, a sud-ovest con androne condominiale e corte condominiale.

Pertinenze: costituiscono pertinenze esclusive dell'abitazione il terrazzo sul prospetto principale e quello sul retrospetto, verosimilmente identificati con le particelle 1126 e 1127, anch'esse pignorate. Il vincolo pertinenziale è stato accertato sulla base della documentazione catastale storica acquisita (Dichiarazione di Nuova Costruzione prot. 11475 del 16.10.1978, planimetria ad essa allegata, visure antecedenti l'impianto meccanografico) dalla quale risulta che l'unità immobiliare in origine consisteva in un'abitazione con dipendenze esterne, identificata con il numero di particella 1125 subalterno 4 graffato con le particelle 1126 e 1127.

Sebbene in planimetria catastale non siano evidenti simboli grafici di graffatura, è molto verosimile che le due particelle 1126 e 1127 graffate alla principale siano corrispondenti ai terrazzi antistante e retrostante, dal momento che in atti catastali si ricorre alla graffatura per collegare aree adiacenti sulle quali esistono identici diritti reali.

Dotazioni condominiali: costituiscono dotazioni condominiali del bene pignorato l'androne di ingresso, il vano scala, il portone di ingresso, tutti gli spazi liberi non coperti da costruzioni, e tutte le parti dell'edificio per legge, destinazione, uso o consuetudine è comune tra i condomini a norma dell'art. 1117 del c.c. come le fondazioni, i muri maestri, le tubazioni varie di carico e scarico, gli impianti e servizi centralizzati ed i relativi locali di alloggiamento dei macchinari, ma con esclusione dell'intero piano scantinato con le relative discenderie di accesso, come precisato nell'atto di vendita Rep. 5386 del 02.09.1982 tra la

società costruttrice ed i primi acquirenti.

Non vi sono posti auto assegnati agli appartamenti.

Con riferimento agli impianti, costituiscono dotazioni condominiali l'impianto elettrico condominiale (non provvisto di dichiarazione di conformità, ma per il quale l'amministratore provvede ad effettuare periodiche verifiche della messa a terra), l'impianto centralizzato di riscaldamento (ormai in disuso), la vasca di riserva idrica e l'autoclave per i quali l'amministratore provvede a regolare manutenzione, l'ascensore (regolarmente sottoposto alle verifiche periodiche). Le informazioni e la documentazione relativa agli impianti condominiali acquisita dall'amministratore sono riportati in Allegato 14).

Composizione interna: l'appartamento si compone di salone, corridoio, soggiorno-pranzo, tre camere da letto, due matrimoniali e una singola, cucina, un ripostiglio, un servizio igienico con sanitari e vasca, un secondo servizio igienico con sanitari e cabina doccia. Entrambi i servizi igienici sono dotati di aerazione diretta tramite finestre.

Ha due terrazzi, uno sul fronte principale del fabbricato, accessibile da una delle camere da letto, nel quale si trova un gazebo con struttura metallica; un altro sul retro prospetto, accessibile dal soggiorno-pranzo.

La cucina si trova sul terrazzo del retroprospetto, all'interno di una porzione delimitata da un muretto alto circa 1 m e da una struttura in scatolare metallico e infissi in alluminio e vetro fino all'intradosso del balcone superiore.

Sul terrazzo del retroprospetto si trova anche una tettoia con sostegni verticali in profilati metallici e copertura realizzata con pannelli tipo Isolpak precoibentati con schiuma espansa in poliuretano e con base metallica in lamiera grecata.

Al di sotto della tettoia è allocata una zona pranzo con piano cottura per cucina all'aperto e un locale ripostiglio chiuso da pannelli in laminato plastico.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo ordinario: **i pavimenti e gli zoccolotti** di tutti gli ambienti sono in ceramica del tipo monocottura. I terrazzi sono pavimentati con piastrelle in ceramica color cotto.

Le **porte interne** sono in legno con specchiature in vetro. La **porta di ingresso** è di tipo blindato. Gli **infissi esterni** sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e con

avvolgibile in plastica.

Le **pareti ed i soffitti** sono rifiniti con intonaco civile e idropittura su strato di gesso. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Impianti: è dotato di impianto idrico-sanitario sottotraccia del tipo a collettori, con contatore a scarica e con caldaia a gas per la produzione di acqua calda installata nell'attuale cucina.

E' dotato di impianto elettrico anch'esso sottotraccia e di impianto gas con tubazione in rame rivestito con contatore posizionato nell'attuale cucina.

E' presente un impianto di riscaldamento centralizzato condominiale in disuso da circa quattro anni. Le piastre radianti in alluminio sono ancora installate, ma il riscaldamento ed il raffreddamento avvengono attualmente mediante condizionatori monosplit con singola unità esterna installati in alcuni ambienti dell'appartamento.

Condizione di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare rinvenuto al momento del sopralluogo, può sicuramente definirsi buono, senza ammaloramenti di tipo strutturale.

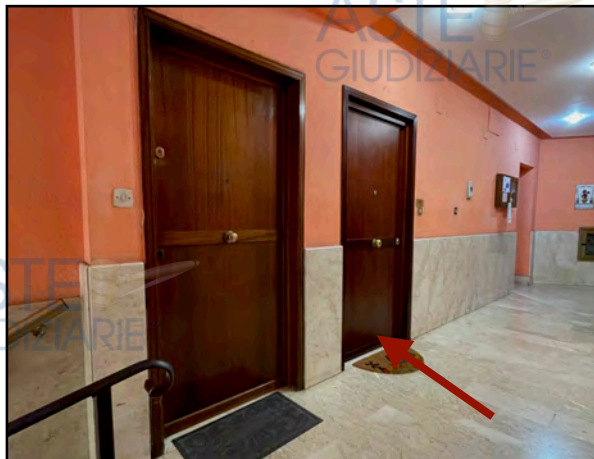
Per quanto riguarda lo stato degli impianti, a seguito dell'esame vivo eseguito nel sopralluogo, può dirsi che:

- le tubazioni del gas e dell'impianto idrico sanitario sono in rame rivestito, prive di coibentazione ma in buono stato di conservazione.
- la caldaia è del tipo a camera stagna, provvista di tubo per lo scarico dei fumi. Attualmente si trova nella cucina e, in base alla normativa vigente, il locale dovrebbe assicurare una ventilazione permanente.
- relativamente all'impianto elettrico, può dirsi che il quadro elettrico dovrebbe essere sostituito in quanto è vetusto e la taratura degli interruttori non è adeguata alla potenza contrattuale e alla portata dei conduttori, che dovrebbe essere di 10 A per il circuito luce e di 16A per il circuito prese. La serie civile è in resina con placche in metallo ed in buono stato di conservazione. I cavi elettrici sembrano idonei per sezione, colorazione e stato dell'isolamento ed è presente anche il conduttore di protezione giallo-verde. Le giunzioni sono correttamente realizzate mediante morsetti a cappuccio.

Secondo quanto riferito dai conduttori, gli impianti sono attualmente privi delle Dichiarazioni di Conformità. Non sono idonei a ottenere il rilascio della dichiarazione di rispondenza perché, stante la necessità di intervenire sull'impianto elettrico con la sostituzione del quadro esistente, deve necessariamente prevedersi la redazione di una dichiarazione di conformità. Il costo della sola sostituzione del quadro elettrico è valutabile in 500,00 € circa. Tuttavia è da segnalare che ai fini dell'ottenimento della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 potrebbe essere necessaria la completa sostituzione dei cavi esistenti, seppur in buono stato, con cavi con marcatura CPR, come imposto dal Dlgs 106/2017. In tal caso, i costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico sono quantificabili complessivamente in circa 2.000,00 €. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

Attestato di Prestazione Energetica: come dichiarato dai conduttori e verificato con visura nel Catasto Energetico Siciliano (Allegato 15), l'unità immobiliare 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 può essere fissato in 200,00 €, comprensivo delle addizionali di legge. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

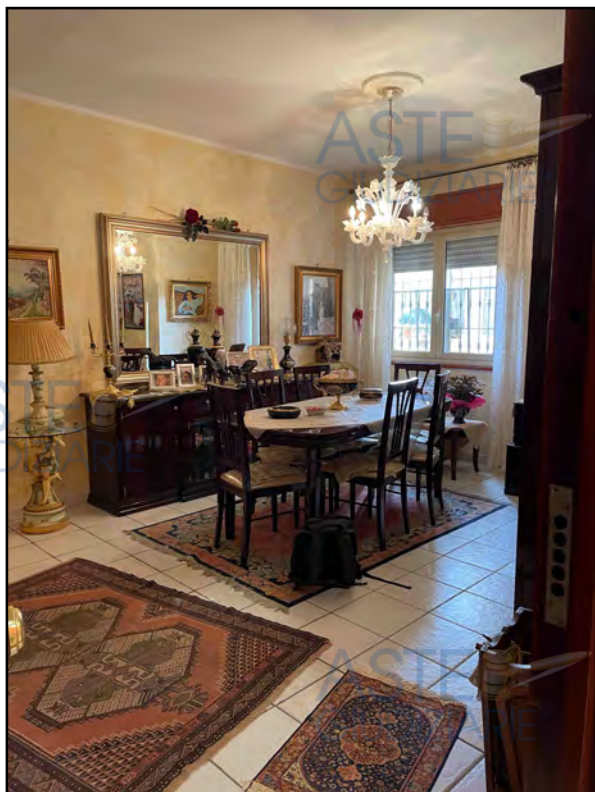
Fotografie dei luoghi (Allegato 3)



Porta di accesso alla u.i. pignorata



Porta di accesso alla u.i. pignorata



Salone



Corridoio



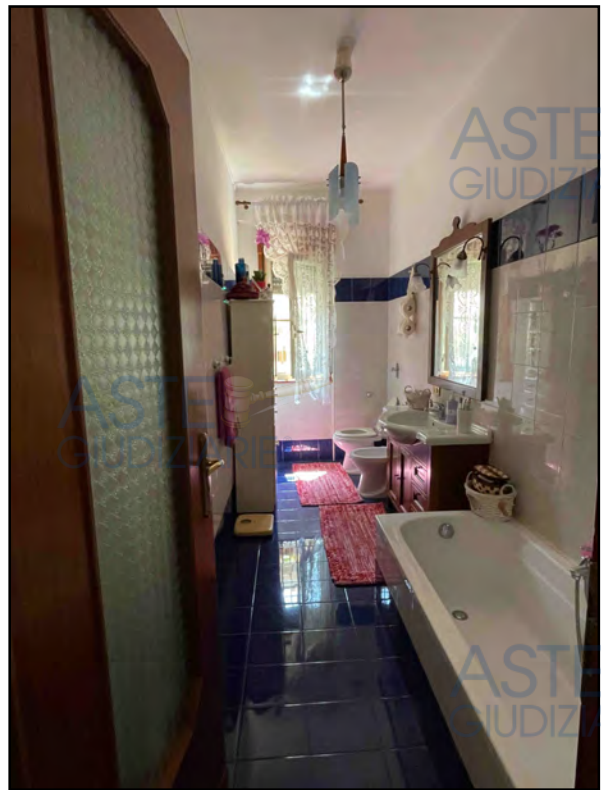
Camera



Camera



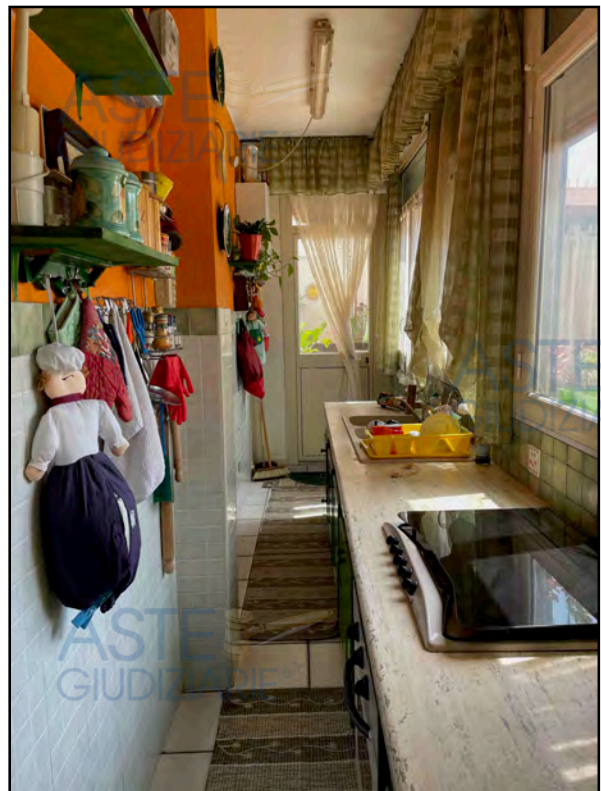
Wc doccia



Wc bagno



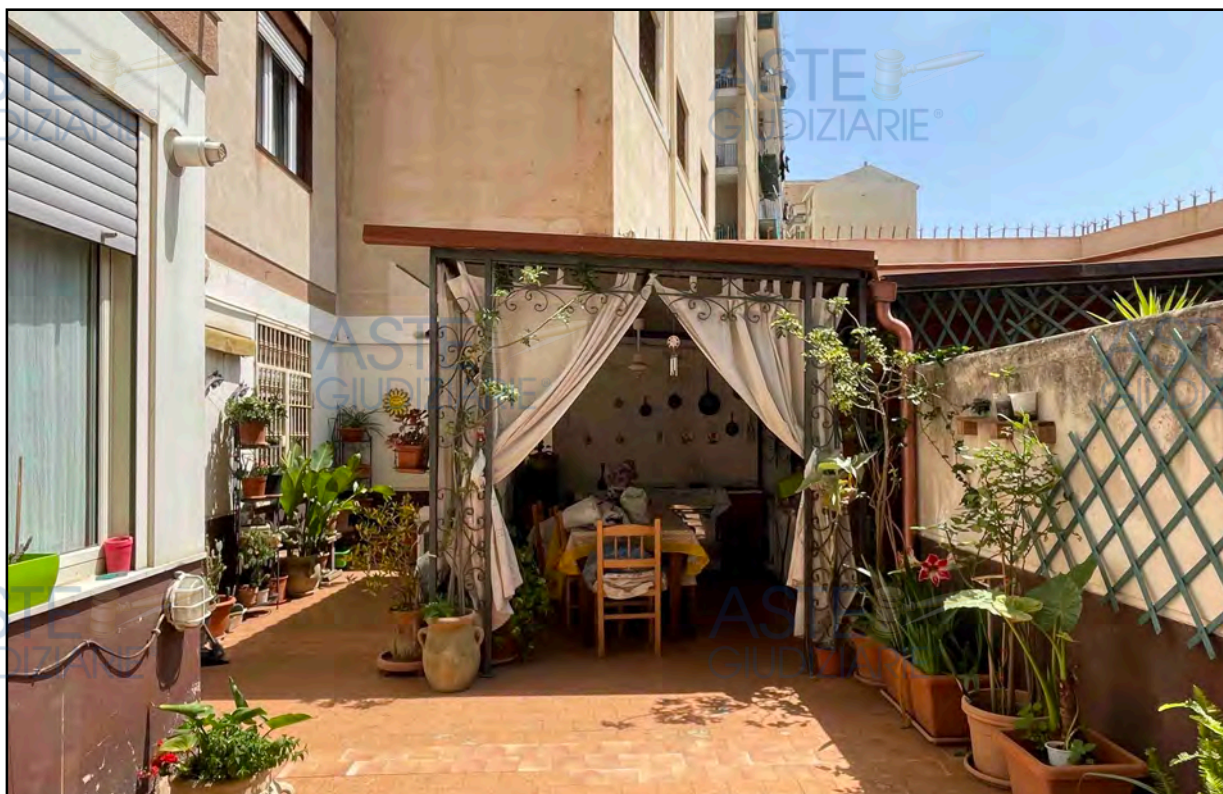
Soggiorno-pranzo



Cucina



Terrazzo sul retrospetto



Tettoia sul terrazzo del retrospetto con sottostante zona pranzo e angolo cottura



Tettoia sul retrospetto



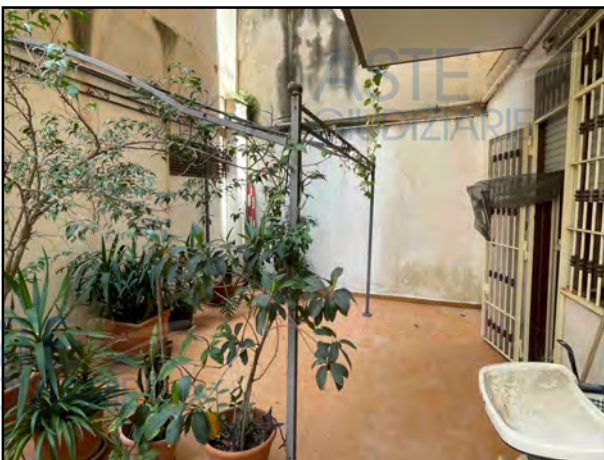
Zona pranzo e cottura al di sotto della tettoia



Ripostiglio al di sotto della tettoia



Terrazzo sul fronte principale - gazebo



Terrazzo sul fronte principale



Terrazzo sul fronte principale-vista strada

Fotografie degli impianti (Allegato 3)



Quadro elettrico



Interno di una cassetta di derivazione



Caldaia



Contatore del gas

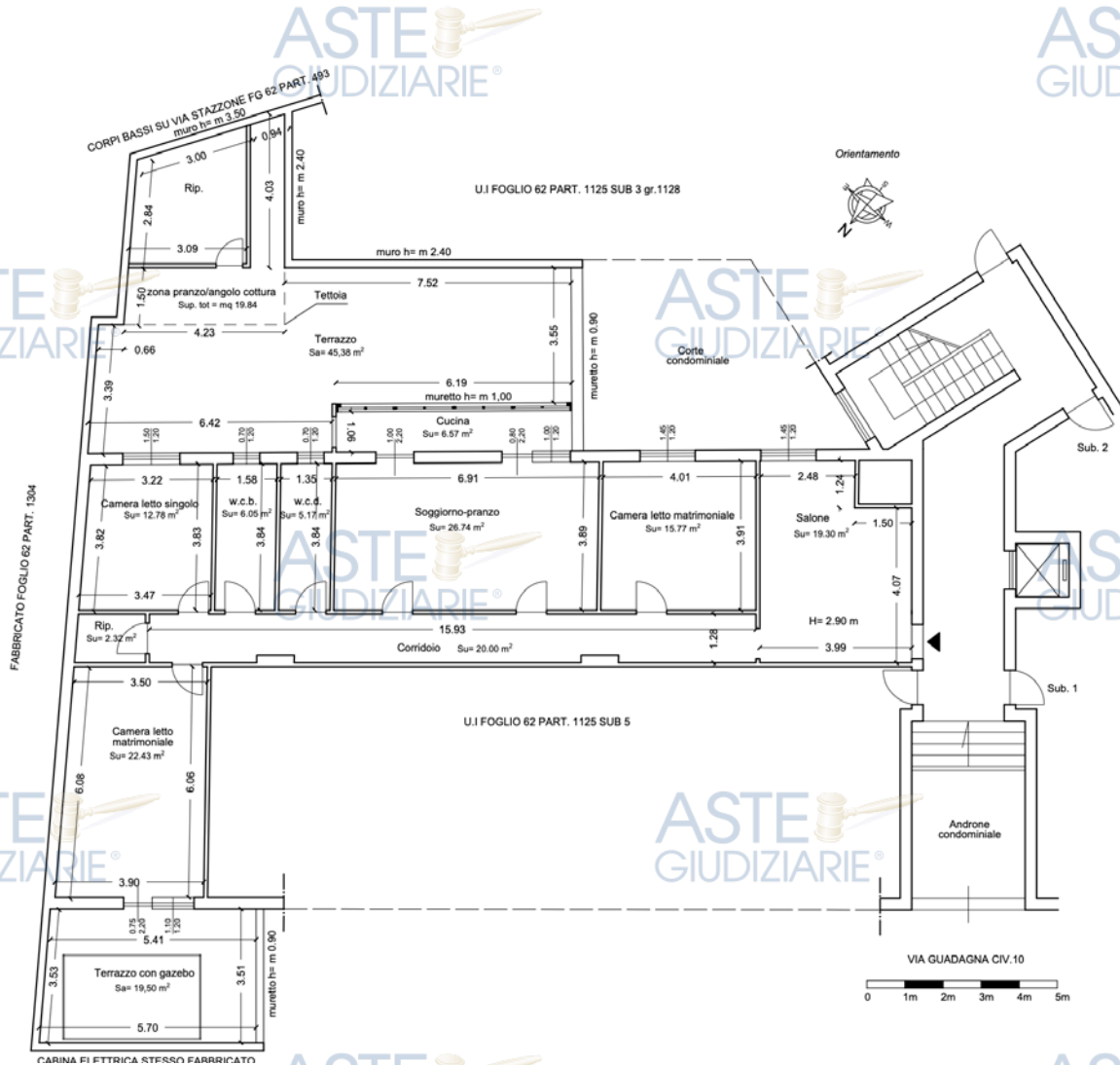


Collettori dell'impianto idrico



Centralina dell'impianto di allarme

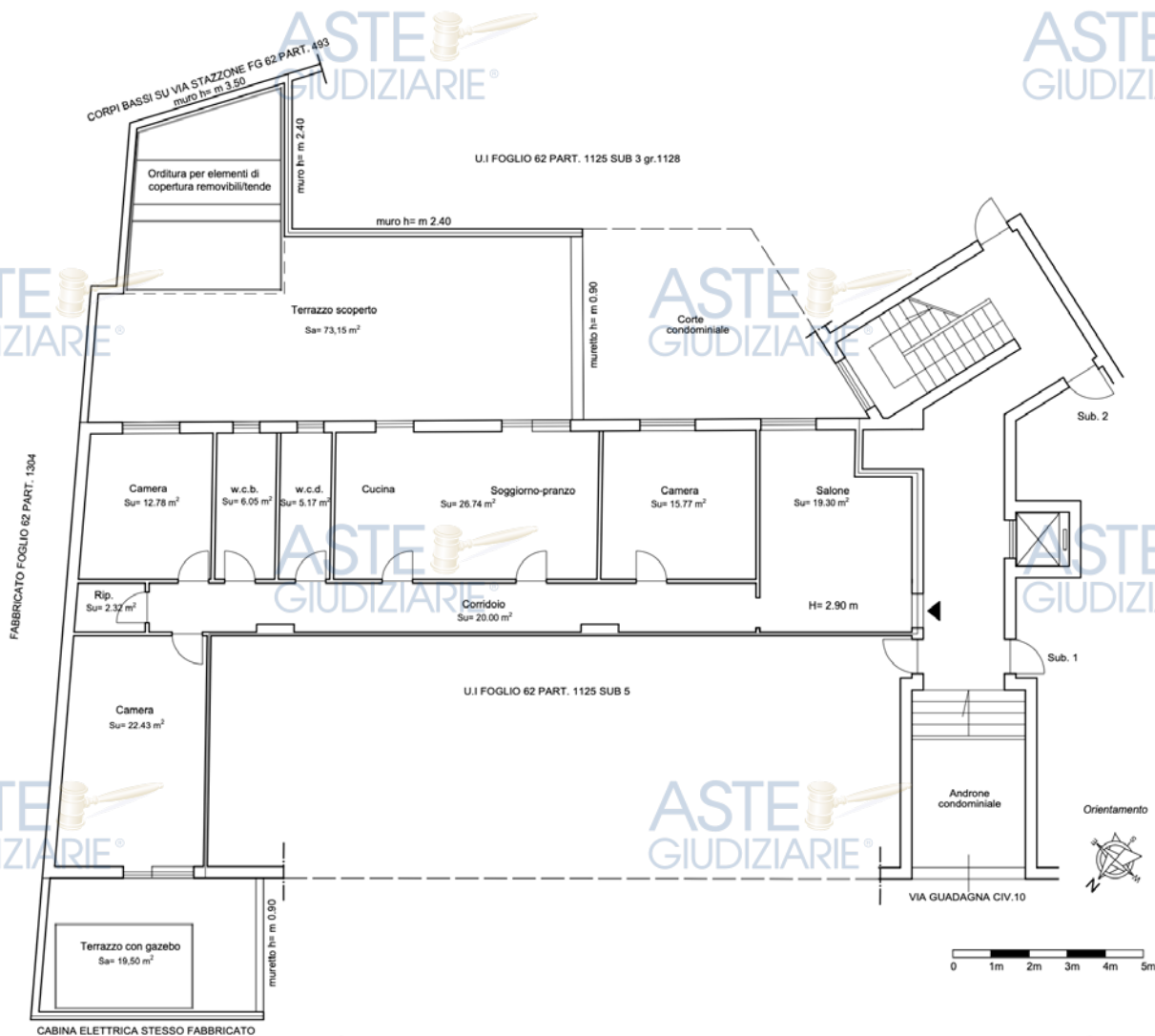
Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 4 Tav.1)



Dati Metrici

Superficie utile	Salone -Camera - Soggiorno/pranzo - Cucina -Wc doccia - Wc bagno - Camera - Ripostiglio - Camera - Corridoio - Zona living/ripost./piano cottura sotto tettoia	156,97 m²
Superficie accessoria	Terrazzo su fronte principale - Terrazzo su retrospetto	64,88 m²
Altezza netta interna		2,90 m

Planimetria dello stato conforme alla normativa urbanistica (Allegato 4 Tav.4)



Dati Metrici

Superficie utile	Salone -Camera - Cucina - Soggiorno/pranzo -Wc doccia - Wc bagno - Camera - Ripostiglio - Camera - Corridoio	130,56 m²
Superficie accessoria	Terrazzo su fronte principale - Terrazzo su retrospetto	92,65 m²
Superficie commerciale		166,37 m²
Altezza netta interna		2,90 m

La superficie commerciale si arrotonda a 166 m² (DPR 138/98).

3.3. QUESITO N.3 Identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato è iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 62, particella 1125 subalterno 4 graffata con 1126 e 1127, via Guadagna n.10, interno C/S, piano terra, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 162 m², escluse aree scoperte 152 m², Rendita 426,08 €.**

I dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento Rep. 3891 del 15.03.2024 e nella relativa nota di trascrizione sono correttamente indicati nella loro completezza ed è verificata l'esatta corrispondenza con i dati riportati nelle visure catastali.

Nella dichiarazione di successione con la quale l'immobile è pervenuto ai debitori esecutati trascritta il 23.03.2012 ai nn. 15043/12239 l'immobile è indicato con solo la particella 1125 sub 4 senza indicazione delle particelle graffate, mentre i dati di consistenza sono riportati correttamente. Nelle certificazioni notarili del Notaio G. Messina Vitrano del 2 marzo 2022 e del Notaio S.Puglisi del 22 febbraio 2023 è precisato che *“ciò comunque non incide sulla corretta identificazione del bene”*. In tutti gli altri atti di trasferimento del bene i dati catastali sono correttamente indicati nella loro completezza.

Intestatari catastali

Attuali intestatari catastali dell'immobile sono ***** ***** , proprietà per 1/2, e ***** ***** , proprietà per 1/2.

Gli intestatari catastali esaminati dal primo accatastamento della unità immobiliare fino ad oggi sono corrispondenti a quelli risultanti nei registri immobiliari.

Ricostruzione della storia catastale

Sulla base della documentazione acquisita può dirsi che l'intero fabbricato è stato realizzato sulla particella 956 del foglio 62 del catasto terreni, derivata dal frazionamento n.176 del 11.09.1979 di un lotto edificatorio di maggiore estensione acquistato dalla società ***** ***** **, con atto del 29.12.1973 in Notaio Ermanno Virga Rep.232 trascritto il 28.01.1974. Parte di questo lotto, quella corrispondente alle particelle frazionate 1129 - 1130 - 1131 e 1132 sulle quali l'impresa costruttrice aveva realizzato le opere di urbanizzazione primaria e di attuazione del P.R.G., è stata ceduta al Comune con

Convenzione del 2 maggio 1979 rep. 3979 in notaio Antonio Marsala.

L'unità immobiliare è stata iscritta in catasto fabbricati con Dichiarazione di Nuova Costruzione (Modello 1M) e planimetria prot. 11475 del 16 ottobre 1978 presentati dalla Immobiliare S.Piero ed è stata identificata con il numero di particella 1125 subalterno 4 graffato con le particelle 1126 e 1127. Essa consisteva in un'abitazione con dipendenze esterne, cioè i due terrazzi antistante e retrostante, e sebbene in planimetria catastale non siano evidenti simboli grafici di graffatura, essi sono verosimilmente corrispondenti alle due particelle 1126 e 1127 graffate alla principale, stante il fatto che in atti catastali si ricorre alla graffatura per collegare aree adiacenti sulle quali esistono identici diritti reali.

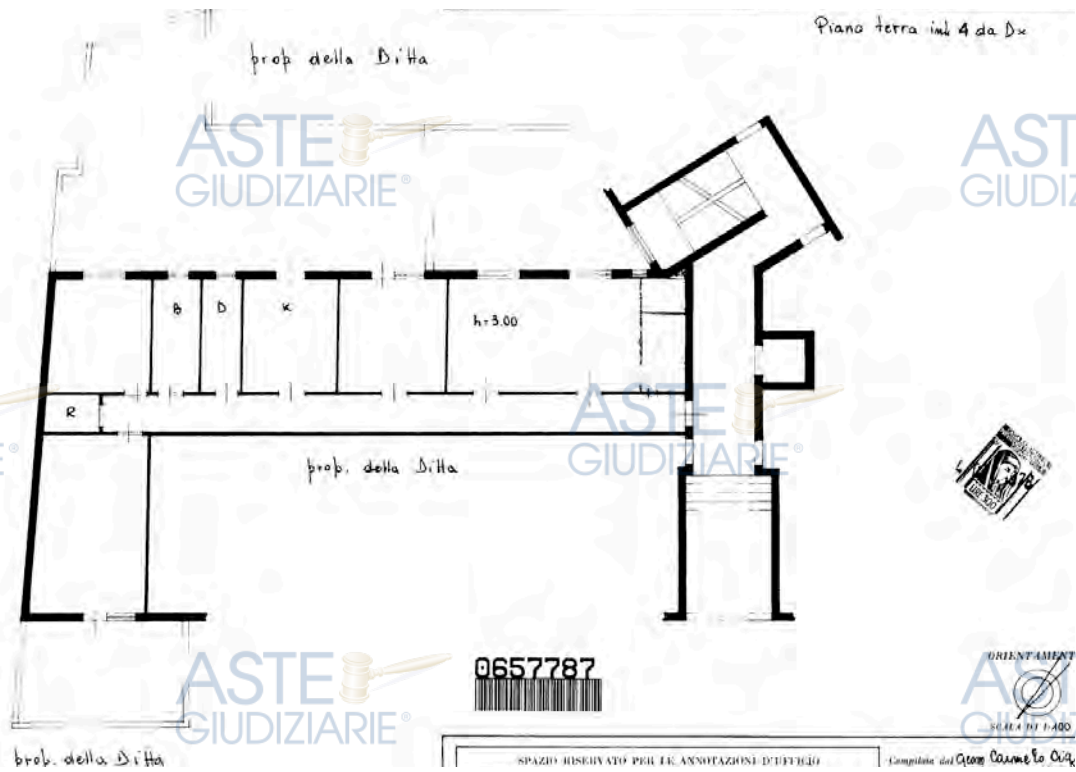
Dal primo accatastamento dell'unità immobiliare dati indentificativi catastali, consistenza, categoria e planimetria sono rimasti invariati e in visura non è registrata alcuna variazione sostanziale.

La documentazione catastale è contenuta nell' Allegato 5.

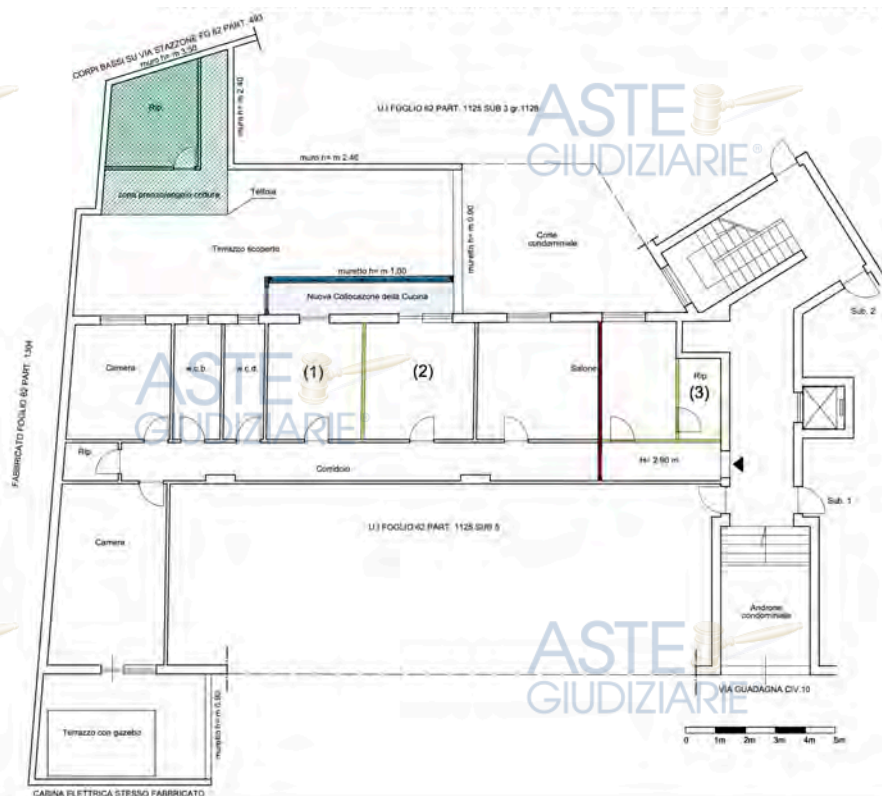
Difformità catastali

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria di impianto prot. 11475 del 16.10.1978, ultima in atti catastali, in ordine ad ampliamenti volumetrici sul terrazzo del retrospetto, alla modifica della distribuzione interna e alla presenza di un secondo ripostiglio non segnalato però né nei grafici di progetto, né nel certificato di abitabilità, né negli atti di trasferimento (Allegato 4 Tav.2).

Trattandosi di difformità che sono anche di tipo edilizio e urbanistico poiché gli interventi sono stati eseguiti senza alcun titolo abilitativo, una volta messe in atto le procedure per la regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale del bene mediante la presentazione di un aggiornamento della planimetria nella configurazione coerente con la normativa edilizia. Tale costo è valutabile come prestazione professionale per la stesura della planimetria, la compilazione del documento DOCFA, la presentazione della pratica all'Agenzia del Territorio. In base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti, si determina pari a 500,00 € e sarà detratto dal valore di mercato.



Planimetria prot.11475 del 16 ottobre 1978 - ultima in atti



Diffomità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

LEGENDA

	MURETTO h = 1m - SCATOLARI METALLICI - INFISSI IN ALLUMINIO E VETRI		NUOVO TRAMEZZO
	PORZIONE DI TERRAZZO CHIUSA ADIBITA A CUCINA DELL'APPARTAMENTO		TRAMEZZO DEMOLITO
	TETTOIA IN PROFILATI DI FERRO E COPERTURA CON PANNELLI COIBENTATI TIPO ISOLPACK	(1)	LOCALE "CUCINA" IN PLANIMETRIA CATASTALE
	PORZIONE AL DI SOTTO DELLA TETTOIA ADIBITA A RIPOSTIGLIO	(2)	LOCALE "CAMERA" IN PLANIMETRIA CATASTALE
		(3)	LOCALE "RIPOSTIGLIO" IN PLANIMETRIA CATASTALE

3.4. QUESITO N.4 Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un appartamento di tipo economico in edificio multipiano, ubicato a Palermo, nella via Guadagna n.10, piano terra, seconda porta a sinistra dell'androne condominiale, interno C/S.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 62, particella 1125 subalterno 4 graffata con 1126 e 1127, via Guadagna n.10, interno C/S, piano terra, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 162 m², escluse aree scoperte 152 m², Rendita 426,08 €.

Confinante a nord-ovest in parte con appartamento fg.62 p.lla 1125 sub 5 e in parte con cabina elettrica dello stesso fabbricato, a nord-est con fabbricato fg.62 p.lla 1304, a sud-est in parte con appartamento fg.62 p.lla 1125 sub 3 e in parte con altro fabbricato part. 493, a sud-ovest con androne condominiale e corte condominiale.

Composto da salone, corridoio, soggiorno-pranzo, tre camere di cui due matrimoniali e una singola, cucina, un servizio igienico con vasca e un servizio igienico con doccia entrambi con aerazione diretta tramite finestre, due terrazzi, uno sul fronte principale del fabbricato, accessibile da una delle camere da letto, un altro sul retrospetto, accessibile dal soggiorno-pranzo. Una porzione del terrazzo del retrospetto è chiusa ed è adibita a cucina dell'appartamento; un'altra porzione è coperta da tettoia con sottostante locale ripostiglio chiuso, zona pranzo e angolo cottura.

Il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale di impianto prot. 11475 del 16.10.1978, ultima in atti catastali. Il costo di aggiornamento della planimetria catastale nella configurazione coerente con la normativa edilizia è stato detratto dal valore

di stima.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Licenza Edile n. 994 del 15.11.1973 e in variante n. 497 del 25 maggio 1974 e Concessione Edilizia in variante n. 490 del 4 marzo 1978, rilasciate dal Comune di Palermo. Ha ricevuto dichiarazione di abitabilità/agibilità con certificato prot. 9547 del 16 maggio 1979.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici del progetto approvato per:

- interventi di ampliamento di superficie utile e di volume concretizzati nella chiusura di una porzione dell'originario terrazzo del retroprospetto da destinare a cucina dell'appartamento e nella realizzazione di una tettoia tra due pareti contigue, con copertura e sostegni stabilmente ancorati, al di sotto della quale si trova un ripostiglio chiuso e una zona pranzo con angolo cottura. Dette difformità devono essere eliminate mediante lavori edili di demolizione e ricollocazione della cucina nella posizione originaria;
- interventi di modifica della distribuzione interna dell'appartamento che possono essere regolarizzati mediante la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva, come previsto dall'art. 3 c.6 della Legge 16/2016 e ss.mm.ii.

I costi per la regolarizzazione edilizia sono stati detratti dal valore di mercato.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono senza degradi di tipo strutturale.

Gli impianti tecnologici sono privi di dichiarazioni di conformità. L'impianto idrico e del gas appaiono adeguati e versano in buono stato di conservazione. Nell'impianto elettrico dovrebbe prevedersi la sostituzione del quadro. I costi di adeguamento sono stati detratti dal valore di stima.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di prestazione Energetica. Il costo per la sua redazione è stato detratto dal valore di stima.

Nella configurazione conforme alla normativa urbanistica ed edilizia la superficie utile è di 130,56 m², la superficie accessoria è di 92,65 m². La superficie commerciale è pari a 166,37 m² e per arrotondamento 166 m² (DPR 138/98).

PREZZO BASE D'ASTA: **€108.760,00** (in lettere centoottomilesettecentosessantaeuro/00).

3.5. QUESITO N.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'unità immobiliare è pervenuta alla signora ***** e al signor ***** a ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, per successione in morte di ***** deceduto il 1 giugno 2010, giusta dichiarazione di successione registrata all'ufficio di Palermo dell'Agenzia delle Entrate al n. 2032 vol.9990/11 e trascritta il 23.03.2012 ai nn. 15043/12239. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Palermo il 03.05.2023 ai nn. 21405/17110. Nella dichiarazione di successione è indicata solo la particella 1125 sub 4 senza indicazione delle particelle graffate: i notai certificanti precisano che *“ciò comunque non incide sulla corretta identificazione del bene”*.

A ***** l'immobile era pervenuto per la piena proprietà per acquisto fattone con atto di compravendita del 20.01.2005 in Notaio Alberto Calì Rep. 15294 Racc. 8894, trascritto a Palermo il 12.02.2005 ai nn. 7285/4363, **da potere di *******.

Per quanto si legge testualmente nell'atto, quanto venduto consiste in *“appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, via Guadagna n.10, ubicato al piano rialzato a sinistra entrando nell'androne, seconda porta a sinistra, edificio C, composto di cinque vani [tre camere, salone, cucina] oltre accessori [ingresso, ripostiglio, corridoio, Wc bagno, Wc doccia] con terrazzi antistanti e retrostante [...] Distinto nel Catasto Urbano al foglio 62, particelle 1125 sub 4, 1126 e 1127”*.

L'immobile come sopra identificato era pervenuto a ***** per la piena proprietà con decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo Rep.2729 del 16.06.2004, trascritto a Palermo il 08.07.2004 ai nn. 33396/21054, a seguito di esecuzione forzata in danno di ***** e ***** . Ai predetti danti causa era pervenuto per la piena proprietà in regime di comunione legale con atto di compravendita del 24.07.1989 in Notaio Epifanio Messina Rep.17966 Racc. 5940, trascritto a Palermo il 28.07.1989 ai nn. 30765/23055, **da potere di ***** e *******, coniugati in regime di comunione legale.

Da ***** e ***** la piena proprietà dell'appartamento era

stata acquistata con atto di compravendita del 02.09.1982 in Notaio Girolamo Tripoli Rep.5386 Racc. 3326, trascritto a Palermo il **14.09.1982** ai nn. 34005/28316, **da potere della società costruttrice *******, che aveva costruito l'unità immobiliare unitamente al complesso edilizio del quale fa parte, con denaro proprio, su terreno acquistato con atto ricevuto il 29 dic.1973 dal notaio E.Virga di Alimena registrato a Petralia Sottana al n.926.

Gli atti di provenienza sono raccolti nell'Allegato 6.

3.6. QUESITO N.6 Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'appartamento pignorato fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla società "*****" alla fine degli anni '70, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, denominati B e C. Più precisamente è ricompreso nel fabbricato C, prospettante sulla via Guadagna, sulla via G.Fazzari e sulla via Stazzone.

L'intero complesso è stato realizzato a seguito di **licenza edile n. 994 del 15.11.1973 e in variante n. 497 del 25 maggio 1974 e concessione edilizia in variante n. 490 del 4 marzo 1978**, rilasciate dal Comune di Palermo. Ha ricevuto **dichiarazione di abitabilità/agibilità con certificato prot. 9547 del 16 maggio 1979**. La documentazione edilizia agli atti del settore edilizia privata del Comune è stata acquisita e riportata in Allegato 7.

La configurazione originaria dell'appartamento, approvata e dichiarata abitabile, è quella documentata dai grafici e descritta dettagliatamente nel rapporto tecnico per l'abitabilità redatto dall'ufficio ai fini del rilascio del relativo certificato. In esso si legge: *"[.../ dichiararsi abitabile: Edificio C - Via Guadagna: -appartamento di piano rialzato seconda porta a sinistra entrando nell'androne, composto da tre stanze, un salone pari a due stanze, cucina, W.C. bagno, W.C. sussidiario, ripostiglio, corridoio e terrazze"*. Seppur non chiaramente indicate nei grafici, le terrazze di cui si parla nel rapporto tecnico sono documentate dai fotogrammi acquisiti dalla S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana, tratti da riprese aeree eseguite nel 1978 e nel 1981. Nella ripresa aerea del 1978, quindi un anno prima del rilascio del certificato di abitabilità, si individua chiaramente l'estensione e

la configurazione del terrazzo del retrospetto di pertinenza dell'unità immobiliare; nella seconda ripresa del 1981, appena due anni dopo, è possibile individuare esattamente il terrazzo del fronte principale.

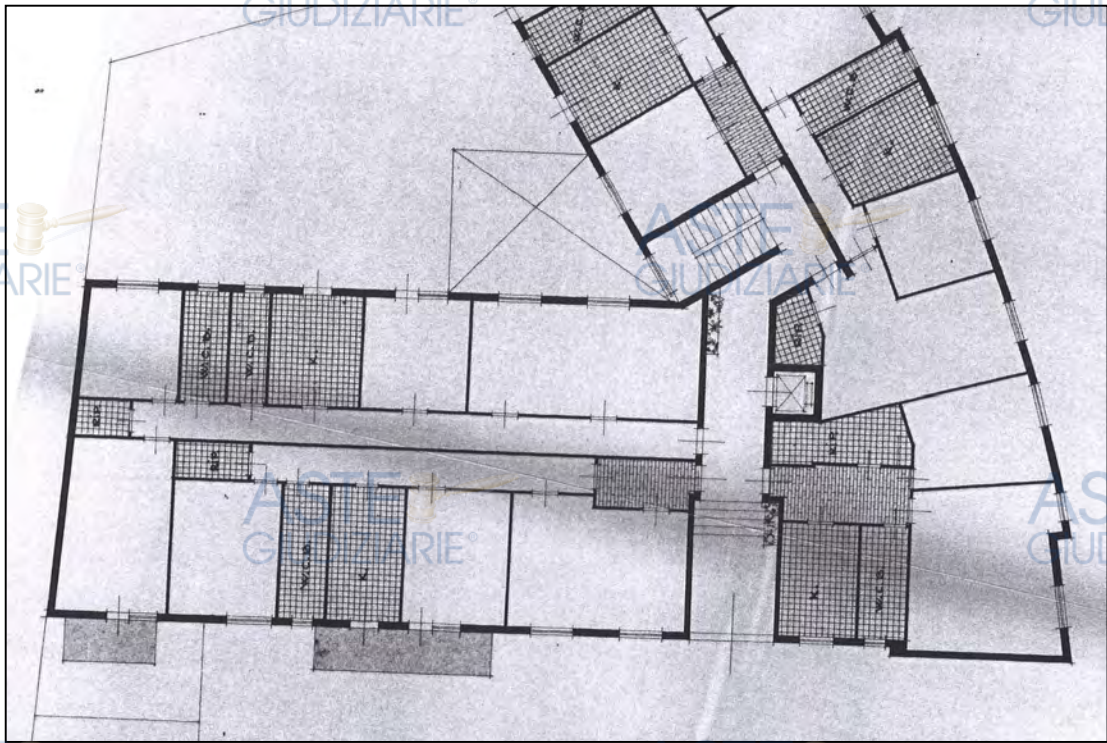
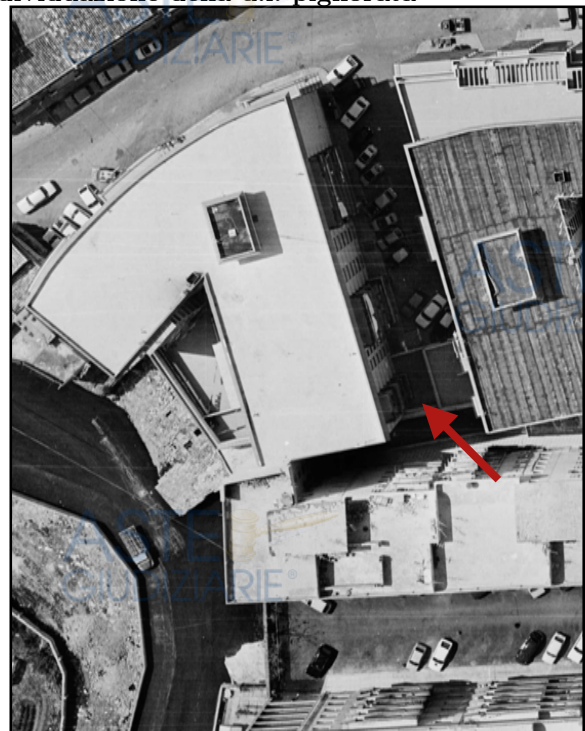


Grafico del progetto approvato con individuazione della u.i. pignorata



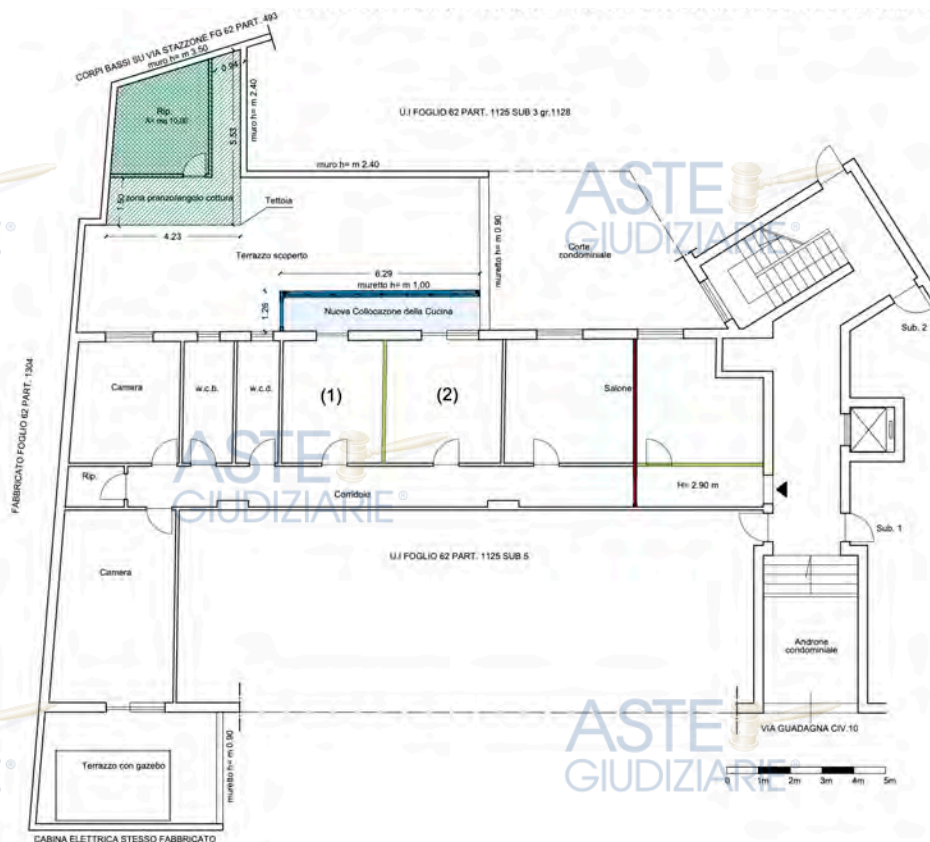
Fotogramma S.A.S. del 1978



Fotogramma S.A.S. del 1981







Lo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo è difforme dal progetto approvato in ordine a quanto segue:

- la cucina è allocata in una porzione del terrazzo del retrospetto, originariamente libera, oggi delimitata da un muretto alto circa 1 m e da una struttura in scatolare metallico e infissi in alluminio e vetro fino all'intradosso del balcone superiore;
- sempre nel terrazzo del retrospetto, su una significativa porzione, pari a circa 19,84 m², è stata realizzata una tettoia delimitata lateralmente da due pareti contigue e superiormente da pannelli tipo Isolpak precoibentati, stabilmente ancorati su sostegni verticali in profilati metallici ancorati al pavimento. Al di sotto della tettoia si trova un ripostiglio chiuso da pannelli in laminato plastico e una zona pranzo con angolo cottura;
- è stata modificata la distribuzione interna: il tramezzo tra l'originario vano cucina (1) e l'adiacente locale (2) è stato demolito in modo da creare un ampio soggiorno- pranzo ed è stato realizzato un nuovo tramezzo divisorio dell'originario salone doppio.



Difformità tra la planimetria di progetto e lo stato dei luoghi

LEGENDA

AMPLIAMENTI DI SUPERFICIE UTILE E DI VOLUME	MODIFICHE INTERNE
 CHIUSURA CON MURETTO h = 1m - SCATOLARI METALLICI - INFISSI IN ALLUMINIO E VETRI	 NUOVO TRAMEZZO
 PORZIONE DI TERRAZZO CHIUSA ADIBITA A CUCINA	 TRAMEZZO DEMOLITO
 TETTOIA IN PROFILATI DI FERRO E COPERTURA CON PANNELLI COIBENTATI TIPO ISOLPACK	(1) LOCALE "CUCINA" IN PLANIMETRIA DI PROGETTO
 PORZIONE AL DI SOTTO DELLA TETTOIA ADIBITA A RIPOSTIGLIO	(2) LOCALE "CAMERA" IN PLANIMETRIA DI PROGETTO

Trattandosi di opere eseguite in difformità dal titolo edilizio originario e non avendo reperito presso il settore edilizia privata del comune di Palermo altra pratica edilizia successiva al certificato di abitabilità/agibilità, non può che rilevarsi che le opere descritte sono state eseguite senza alcuna comunicazione agli enti preposti né alcuna autorizzazione e devono pertanto intendersi, allo stato attuale, abusive e non conformi a quanto prescritto dalla normativa edilizia e urbanistica.

Le **opere realizzate sul terrazzo del retrospetto** si qualificano come **interventi di nuova costruzione con creazione di nuove superfici utili ed incrementi della volumetria esistente**, tali da non poter essere assorbiti nell'edificio principale in ragione dell'accessorietà né essere sottratti al regime del permesso di costruire. Ciò perché si configurano come organismi edilizi con una propria incidenza volumetrica ed implicano una perdurante modifica dello stato dei luoghi, essendo stati **volti a chiudere alcune porzioni dell'area aperta del terrazzo per trasformarle in locali autonomamente utilizzabili con interventi costruttivi aventi carattere permanente e non già connotati di precarietà**. Date le dimensioni, peraltro, detti interventi eccedono il limite di ampliamento del 2% del volume dell'unità immobiliare afferente, consentito dall'art. 5, c.1 lett.d) n.2) della L.R.16/2016 come modificato dall'art.2 della L.R. 2/2022, per il recupero volumetrico ai fini abitativi di locali accessori.

Per quanto invece riguarda le modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento, non avendo comportato alterazioni della sagoma della costruzione, né aumento di superfici utili o volumetria, possono essere ricomprese tra quelli di manutenzione straordinaria indicati

dall'art. 3 c.2 lett. a) e b) della L.R.Siciliana n. 16/2016 e ss.mm.ii. in recepimento dell'art.6 bis del D.P.R. 380/2001. Tale tipologia di interventi può essere eseguita senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione asseverata di inizio lavori.

Procedure e costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'appartamento

Riguardo la regolarizzazione degli ampliamenti di superficie utile e volume illegittimamente eseguiti nell'appartamento, non si ritiene possibile prevedere una sanatoria cosiddetta ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - Accertamento di Conformità, in quanto non consentito dalle vigenti norme. Infatti, come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo, ai sensi del vigente piano regolatore la particella ove è edificato il fabbricato ricade per la maggior parte in "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana [...], aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti", ove ai sensi dell'art. 3 delle NTA è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, ed in parte in zona omogenea B0a, ove ai sensi dell'art. 7 delle NTA gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. Inoltre, in base al computo dei volumi di progetto di cui alla tav.1 approvata, il volume edificabile dell'intero lotto edificatorio è stato sostanzialmente realizzato.

Non si ritiene neppure possibile l'applicabilità dell'art. 40 c.6 della Legge 47/85 - art.46 c.5 del D.P.R. n.380/2001 in quanto le ragioni del credito (Sentenza del Tribunale di Palermo n.2423/2016 munita di formula esecutiva in data 25.07.2016) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (26 novembre 2003).

Da quanto sopra scaturisce che per ricondurre l'appartamento ad una configurazione conforme agli strumenti urbanistici dovrà prevedersi:

- la riconfigurazione originaria del terrazzo del retroprospetto mediante la demolizione del volume dove oggi si trova la cucina e la ricollocazione di questa all'interno dell'appartamento;
- la rimozione dei divisori al di sotto della tettoia;

- la rimozione dei pannelli Isolpak di copertura, sostituibili, eventualmente, con elementi rimovibili, come ad esempio tende, così da essere riconoscibile ed evidente la finalità di struttura di arredo esterno realizzata con il precipuo scopo di adornare ed ombreggiare le zone cui afferisce e migliorare la fruibilità del terrazzo. Quanto sopra, dal punto di vista urbanistico rientrerebbe nella categoria delle attività di edilizia libera.

Dal momento che le demolizioni non interessano parti strutturali connesse alla fabbrica, l'art. 3 c.1 lett.ad) della Legge Regionale 16/2016 come modificato dall'art.4 c1 della L.R. 23/2021 e modificato e integrato dall'art. 1 della L.R. 2/2022 prevede che "l'intervento finalizzato al ripristino della conformità edilizia e alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo possa essere eseguito in regime di edilizia libera". Sarà tuttavia necessario comunicare al Comune la ditta che si occuperà dello smaltimento sfabbricidi e della redazione dei relativi formulari.

La quantificazione dei costi da sostenere per le opere edili di demolizione e di ripristino è stata fatta sulla base del Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici nella Regione Siciliana- Anno 2024, o prezzi di mercato ove i primi non siano stati ritenuti applicabili, e ammontano complessivamente a circa 3.850,00 €. Il computo metrico estimativo è riportato in Allegato 9.

Eseguite le opere edili, potranno essere regolarizzate le modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento tramite la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva, come previsto dall'art. 3 c.6 della Legge 16/2016 e ss.mm.ii. nei casi di mancata comunicazione, procedura che prevede la corresponsione di una sanzione e dei diritti di istruttoria per l'ammontare complessivo di 1.150,00 €.

Ai costi sopra indicati sono da sommare quelli relativi alle prestazioni professionali necessarie per le procedure di regolarizzazione, quantificabili in base a prezzi correnti di mercato in 800,00, per un totale quindi di 5.800,00 €, importo che sarà detratto dal valore di stima.

3.7. QUESITO N.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

Al momento del sopralluogo del 24 maggio 2023 l'unità immobiliare si trovava nella

disponibilità della sig.ra ***** *****, la quale ha dichiarato di detenere l'immobile in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito del 17 marzo 2005 registrato in data 18.03.2005 al n. 2540 Serie C., prorogato fino a quel momento (Allegato 13).

Trattandosi di un'occupazione con **titolo non opponibile alla procedura**, ancorché stipulato e registrato in data anteriore al pignoramento, è stato chiesto alla scrivente di quantificare il canone di locazione dell'appartamento e di indicare l'ammontare di una indennità di locazione da richiedere all'occupante.

Quanto richiesto è stato riferito nella relazione depositata il 16.06.2023.

Si richiama in questa sede che è stato stimato un canone locativo di mercato pari a 560,00 €/mese ed un' indennità di locazione pari a 392,00 €, tenuto conto che si tratta di un affitto che terminerà al momento dell'aggiudicazione del bene, che sussiste l'obbligo di rilascio immediato su richiesta degli organi della procedura, che vi è l'esigenza di conservare il bene e inoltre che la metratura dell'unità immobiliare non rientra tra quelle più richieste dal mercato delle locazioni.

3.8. QUESITO N.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Oneri

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare, per la regolarizzazione catastale, nonché quelli per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come di seguito sintetizzati:

- per regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa 5.800,00 €, come determinato in risposta al Quesito 6;
- per adeguamento impianti e dichiarazione di conformità, con un costo pari circa 2.000,00 €, come determinati in risposta al Quesito 2;
- per redazione Attestato di Prestazione Energetica, con un costo pari a circa 200,00 €, come determinato in risposta al Quesito 2;
- per regolarizzazione catastale, con un costo di circa 500,00 €, come determinato in risposta al Quesito 3.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di mercato.

Vincoli di natura urbanistica

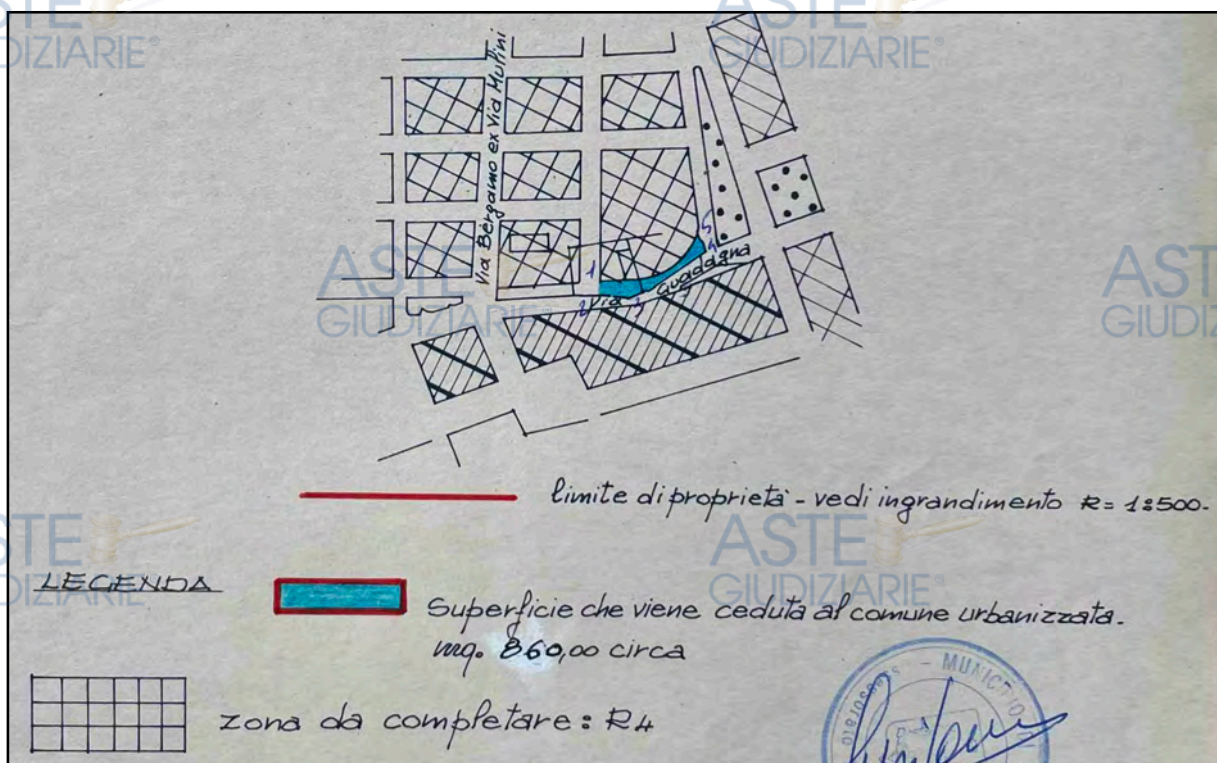
La particella 956 del fg.62, ove è ubicato l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade per la maggior parte all'interno delle "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti", normate dall' art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione per il quale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti. Gli edifici esistenti sono classificati in zona territoriale omogenea B0a "Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impatto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo" normate dagli artt. 6-7-2-25-23bis -27 delle N.T.A., in base ai quali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Inoltre, parte della particella ricade all'interno delle aree vincolate dal Genio Civile per essere "Aree caratterizzate da cave storiche a fossa", cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee e antropiche, nelle quali, a norma dell'art.3 delle N.T.A., gli interventi edilizi sono subordinati a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico che dovranno individuare gli accorgimenti e le soluzioni progettuali che li rendono possibili.

Infine, in seguito agli aggiornamenti del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Oreto approvato con D.S.G. n. 819 del 17.10.2023, la maggior parte della p.lla n. 956 è classificata come "Area con Livello di Rischio elevato - R3" della carta del Rischio per Fenomeni di Esondazione, e come "Area con Livello di Pericolosità moderata - P2", della carta della Pericolosità per Fenomeni di Esondazione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 1476231 del 14.11.2023 rilasciato dal Comune di Palermo è contenuto nell'Allegato 10.

Sempre con riferimento a vincoli di natura urbanistica, si rappresenta anche che nel fascicolo edilizio consultato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo è stato rinvenuto l'Atto d'obbligo del 18.06.1973 registrato il 28.06.1973 al n. 38726 con il quale è stato costituito vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Palermo su un'area estesa 860 m², ubicata tra la via Guadagna ed il costruendo edificio e ricadente sulle particelle frazionate 1129 - 1130 - 1131 - 1132 (Allegato 11).



Area assoggettata a vincolo di inedificabilità in favore del comune di Palermo con Atto d'obbligo del 18.06.1973 e ceduta allo stesso per scopo di urbanizzazione e attuazione del P.R.G. con convenzione del 02.05.1979 Rep. 3979

Su detta area, in ottemperanza all'art. 10 della Legge 765/1967, la società all'epoca proprietaria si impegnava a realizzare, contemporaneamente ai lavori di costruzione del fabbricato, tutte le opere di urbanizzazione primaria collegandole a quelle esistenti. Eseguiti i lavori, con successiva Convenzione del 02.05.1979 Rep. 3979 registrata il 11.05.1979, l'area è stata ceduta al Comune di Palermo.

Vincoli di natura giuridica

Dalle relazioni notarili agli atti e dall'aggiornamento della visura ipotecaria eseguita dalla scrivente per il periodo dal 08.06.1992 al 13.06.2024 sull'immobile oggetto di procedura esecutiva:

- non risulta la trascrizione di pignoramenti diversi da quelli originanti le presenti procedure esecutive;
- non risulta la trascrizione di domande giudiziali o provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale;
- non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non risulta la trascrizione di atti impositivi di servitù gravanti sul bene;
- non risulta la trascrizione del regolamento di condominio. In merito l'amministratore ha comunicato di non essere in possesso del regolamento condominiale (cfr. Nota di riscontro dell'Amministratore con pec del 05.12.2023 in Allegato 14);
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle certificazioni notarili in atti redatte dai notai dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 2 marzo 2022, dott. Stefano Puglisi in data 22 febbraio 2023 e dott. Alessandro Fontana in Marineo in data 24 aprile 2024, nonché dall'aggiornamento delle visure ipotecarie relativo al periodo dal 08.06.1992 al 13.06.2024 (v.Allegato 12), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento che saranno regolarizzate con la procedura:

- Trascrizione del 14.01.2022 nn.1955/1659 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 6642 del 13.12.2021, a favore di ***** ***** contro ***** ***** per la quota di 1/2 dell'immobile p.lla 1125 sub 4;
- Trascrizione del 17.04.2024 nn.19072/15260 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 3891 del 20.03.2024 a favore di ***** ***** contro ***** ***** e ***** ***** per la quota di 1/1 dell'immobile p.lla 1125 sub 4 graffata con p.lle 1126 e 1127.

3.9. QUESITO N.9 Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

3.10. QUESITO N.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'immobile non è gravato da censo, livello o usi civici.

3.11. QUESITO N.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un condominio regolarmente costituito.

Con pec del 5 ottobre 2023 sono state richieste all'Amministratore dott. *****
***** alcune informazioni tra cui tra cui l'ammontare delle spese fisse di gestione spettanti all'unità immobiliare, l'eventuale esistenza di quote insolte relative a spese ordinarie o straordinarie negli ultimi due anni, se fossero previsti lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato per i quali l'assemblea avesse già deliberato accantonamento di somme ed in ultimo se ci fossero posti auto assegnati agli appartamenti.

Con successiva pec del 05.06.2024 è stato richiesto di aggiornare il conteggio delle spese insolte, di comunicare se le quote ordinarie spettanti all'unità immobiliare avessero subito variazioni e se fossero state deliberate ulteriori spese straordinarie.

Dai riscontri ricevuti si evince che:

- l'importo mensile delle spese fisse di gestione è pari a 53,00 € per dodici mensilità, attualmente ripartite in 18,00 € spettanti alla proprietà e 35,00 € spettanti al conduttore;
- nell'anno 2023 erano stati deliberati dall'assemblea condominiale lavori di riparazione urgente di una porzione del lastrico solare e di parte del retrospetto. La quota spettante all'unità immobiliare (di 79,00 € per il lastrico solare e 73,00 € per i lavori sul retrospetto) è stata interamente pagata dai conduttori. Non sono state deliberate ulteriori spese straordinarie;
- che non vi sono spese insolte nei due anni anteriori alla data in cui si scrive in quanto i conduttori hanno corrisposto tutto quanto dovuto relativamente a spese ordinarie,

straordinarie scadute e relativamente al consumo di acqua. Si segnala per completezza che qualora si verificassero insolvenze successive al deposito dell'elaborato peritale, ai sensi dell'art. 163 disp.att.cod.civ. l'acquirente sarà obbligato in solido con i debitori esecutati al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente;

- che non ci sono posti auto assegnati;
- di non essere in possesso del regolamento di condominio;
- di non essere a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi all'unità pignorata e che non ci sono azioni legali intraprese dal condominio;
- che non è in corso alcuna procedura per l'ottenimento di bonus governativi.

Le note ricevute dall'Amministratore e la documentazione trasmessa sono riportate in Allegato 14.

3.12. QUESITO N.12 Valutazione del bene e criterio di stima adottato

Procedimento di Stima

Il giudizio di stima è la previsione del valore di mercato di un bene, realizzabile in un ipotetico scambio, in determinate circostanze di luogo e di tempo e, in senso estimativo, il valore di mercato rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Nel caso di cui ci si occupa, poiché si dispone di un campione di dati per il segmento di mercato di riferimento, si è adottato il metodo comparativo diretto: esso si fonda sulla comparazione, cioè sul confronto fra beni economici tra loro comparabili per localizzazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, contrattati di recente e di prezzo noto ed il valore di mercato è determinato per confronto fra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle degli immobili individuati.

Il metodo prevede innanzitutto la rilevazione di contratti recenti che abbiano per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare.

Selezionati gli immobili comparabili, si scelgono le caratteristiche sulle quali fondare la comparazione, prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato considerato e per le quali sussiste una differenza fra i comparabili e l'oggetto di stima.

Le caratteristiche degli immobili che influiscono sulla composizione del prezzo, così come individuate nel metodo utilizzato, sono raggruppate in quattro gruppi:

-caratteristiche posizionali estrinseche (Kpe), si riferiscono all'ambito territoriale in cui l'immobile è posizionato e tengono conto del livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, della presenza di attrezzature, della qualificazione dell'ambiente esterno e delle strade: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 35%;

-caratteristiche posizionali intrinseche (Kpi), si riferiscono a qualità peculiari possedute dal bene quali l'esposizione, la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza, il livello di piano: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 25%;

-caratteristiche intrinseche (Ki), si riferiscono alla tipologia dell'immobile con riferimento al suo stato di conservazione e dotazioni impiantistiche, ma anche alle sue dimensioni ed articolazione, alla presenza di superfici accessorie quali balconi e terrazze: l'incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 10 al 30%;

-caratteristiche produttive (Kp), considerano la disponibilità dell'immobile e la presenza eventuale di vincoli: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 10%

Il più probabile valore dell'immobile da stimare è ricavato dai prezzi di compravendita rilevati sul mercato, applicando a questi ultimi degli aggiustamenti che esprimono le analogie o gli scostamenti tra i beni compravenduti e quello in stima.

Lo strumento adottato per le correzioni e gli aggiustamenti è costituito da una matrice di confronto composta da coefficienti che, per ciascuna delle quattro caratteristiche individuate, esplicitano numericamente detti analogie e scostamenti.

Se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al bene di confronto, il coefficiente sarà maggiore di 1. Nel caso contrario, il coefficiente da attribuire sarà minore di 1.

Dal prodotto dei singoli coefficienti viene ricavato **un coefficiente di ponderazione** che

sintetizza i contributi di tutte le caratteristiche esaminate: moltiplicato per il prezzo di ciascun bene di confronto, permette di ricavare “il prezzo corretto”, cioè quale sarebbe stato il suo prezzo di mercato se avesse avuto caratteristiche identiche a quelle dell’immobile in stima.

Il valore di mercato unitario è ottenuto dalla media aritmetica dei prezzi “corretti” dei comparabili. Moltiplicando detto valore unitario per la superficie commerciale si perviene al valore di mercato dell’unità in stima in condizioni di conformità urbanistica e amministrativa.

A questo, poi, sono applicati degli adeguamenti e delle correzioni per particolari situazioni del bene, quali i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la certificazione degli impianti, per la redazione dell’attesto di prestazione energetica.

In ultimo si perviene al prezzo base d’asta applicando al valore come sopra determinato una riduzione del 5% per rendere più comparabile e competitivo l’acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale nel campo immobiliare viene comunemente rapportato il valore di un immobile. Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio Immobiliare.

In generale, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e/o di servizio, omogenizzata alla superficie principale sulla base dei rapporti mercantili definiti nello stesso D.P.R.

Per il segmento immobiliare considerato, cioè “unità immobiliare parte di un edificio”:

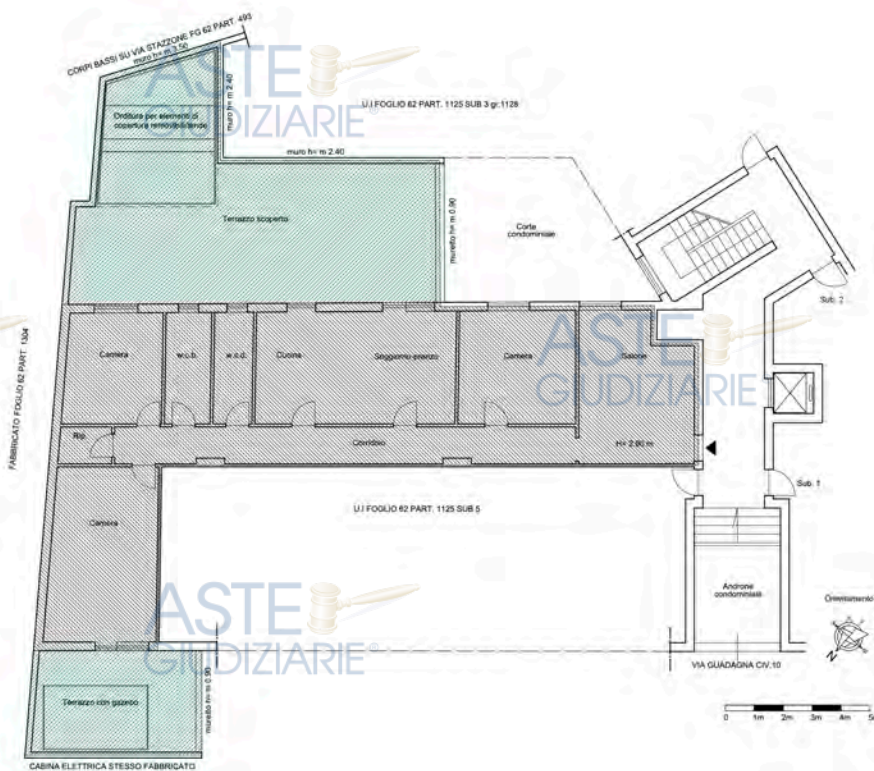
-la superficie dei vani principali ed accessori diretti viene misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei

tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare;

-la superficie delle pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori (terrazzi) viene misurata fino al contorno esterno ed è omogeneizzata sulla base dei rapporti mercantili individuati nel D.P.R.138/1998, nella misura del misura del 30% fino a 25 m² e del 10% per la quota eccedente 25 m²;

Per gli immobili in comparazione si è fatto riferimento alle superfici riportate negli atti di vendita e alle planimetrie disponibili all'interno degli stessi atti.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, ai fini del calcolo della superficie commerciale, si è fatto riferimento alla configurazione dell'appartamento in condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia, conseguenti alla definizione delle possibili procedure edilizie.



SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI=147,15 m²
(coeff.omogeneizzazione 1)



SUPERFICIE DEI TERRAZZI = 77,58 m² + 21,52 m² = 25 x 0,3 + (77,58-25) x 0,1 + 21,52 x 0,30 = 7,5 + 5,26 + 6,46 m² = 19,22 m²
(coeff.omogeneizzazione 0,30 fino a 25 m²; 0,10 per la quota eccedente)

SUPERFICIE COMMERCIALE = 147,15 m² + 19,22 m² = 166,37 m²

Immobile	Destinazione d'uso	Sup. lorda	Coefficiente di Omogenizzazione	Sup. Comm. (m ²)
U.I. parte di un fabbricato	Vani principali e accessori diretti	147,15 m ²	1,00	147,15
	Terrazzi	77,58 m ² +21,52 m ²	0,30 (fino a 25 m ²) 0,10 (oltre 25 m ²)	19,22
			Sommano	166,37

Criterio di calcolo della superficie commerciale

Per arrotondamento matematico (DPR 138/98) **la superficie commerciale è pari a 166 m².**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Il bene oggetto di stima è costituito da un'abitazione di tipo economico ubicata al piano rialzato di un fabbricato realizzato sul finire degli anni '70 nella parte più meridionale del quartiere oggi denominato Oreto-Stazione.

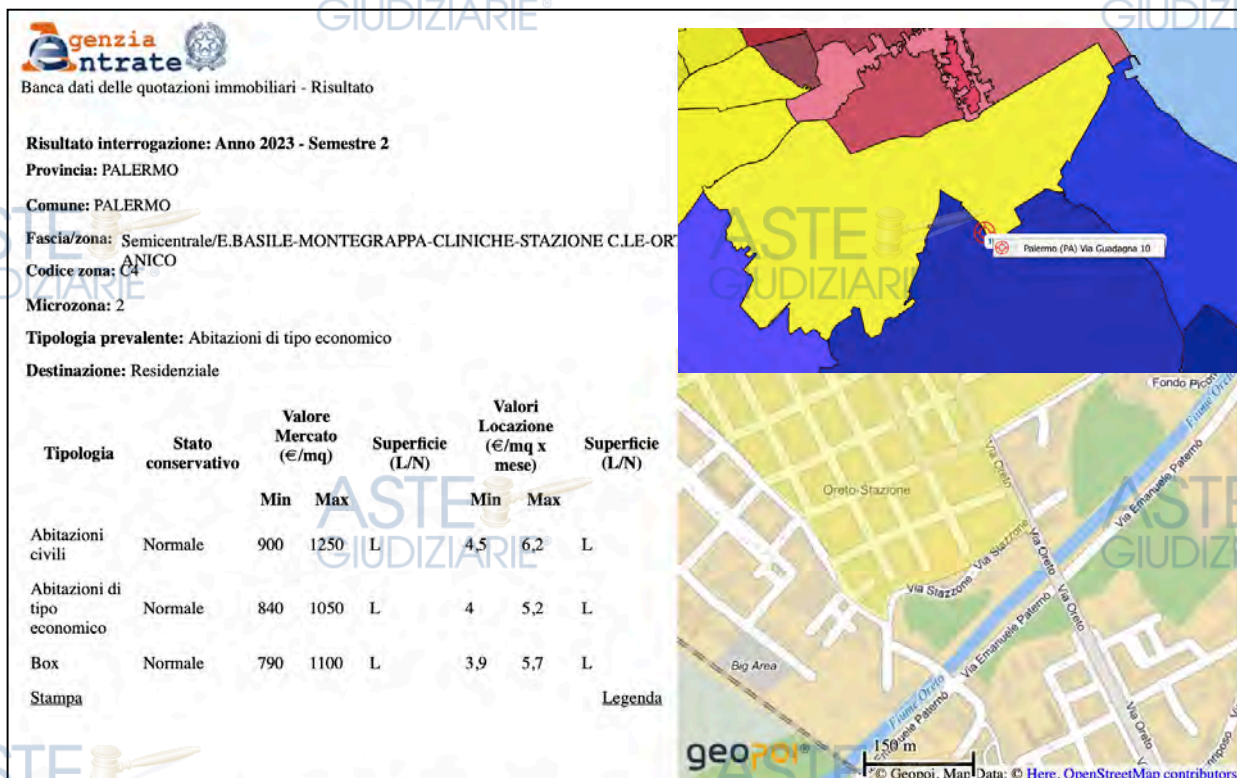
La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale ubicati all'interno di lotti interamente edificati ed allineati lungo una maglia stradale ortogonale.

La tipologia edilizia prevalente è del tutto analoga a quella del bene in stima ed è costituita da abitazioni di tipo economico realizzate a partire dagli anni '60 in fabbricati di sette/otto elevazioni fuori terra.

In base alla zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricade all'interno della zona "C4 Semicentrale/E.Basile - Cliniche - Stazione" ove i valori di mercato rilevati nel II semestre 2023 (ultimo disponibile) per la tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale sono compresi tra 840 €/m² e 1.050 €/m

Deve tuttavia rilevarsi che detti valori sono superiori a quelli rilevati dagli atti di compravendita, che indicano prezzi al metroquadro compresi tra 450,00 €/m² e 750 €/m². La ragione di tale discrasia è da attribuirsi al fatto che la zona OMI ove ricade l'immobile in stima comprende un'ampia porzione di area urbana fino a zone più centrali della città e

che, all'interno di essa, l'immobile in stima si colloca in una posizione a confine con zone periferiche.



Come anticipato, il punto di partenza del metodo di stima utilizzato è costituito dalla rilevazione del mercato immobiliare presente nella zona, necessaria per la verifica del suo andamento e dinamicità, e dalla ricerca di recenti compravendite aventi per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare.

Tale ricerca è stata condotta attraverso il software Stimatrixcity e ha permesso di acquisire la copia telematica di atti di vendita molto recenti, rogati dal 2022 al 2024.

Quattro sono le compravendite rilevate e ritenute più significative ai fini della stima, in quanto riguardano unità immobiliari con caratteristiche distributive e tipologiche del tutto simili a quelle del bene da stimare, ubicate nelle vicinanze di quest'ultimo ed all'interno dello stesso contesto edilizio. La localizzazione degli immobili comparati e i dati desunti dagli atti di vendita sono indicati nelle schede di sintesi sotto illustrate.



- A. Appartamento in via Guadagna 4, piano terra rialzato, trasferito con atto di compravendita in notaio Pietro Costamante di Palermo del 01.08.2022, rep. 26428, racc.15992;
- B. Appartamento in via Guadagna 4, piano ottavo, trasferito con atto di compravendita in notaio Angelica Bica di Palermo del 17.04.2024 Rep. 162 racc. 120;
- C. Appartamento in via Luigi Manfredi 20, piano sesto, trasferito con atto di compravendita in notaio Fabrizia Amalfi in Calatafimi del 22.12.2023 Rep. 1809 racc.1410

A. **Fonte:** **Atto di Compravendita** in notaio Pietro Costamante di Palermo del 01.08.2022, rep. 26428, racc.15992;

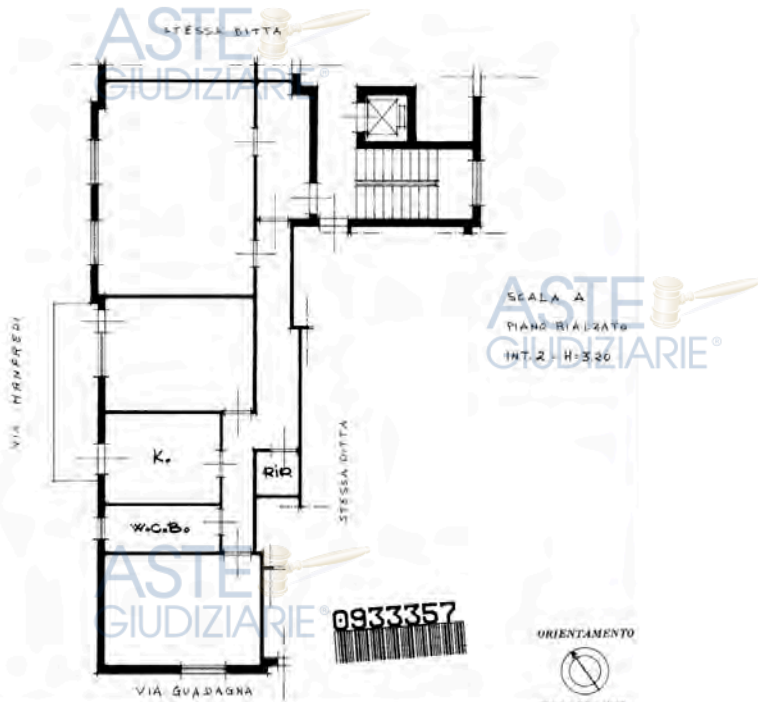
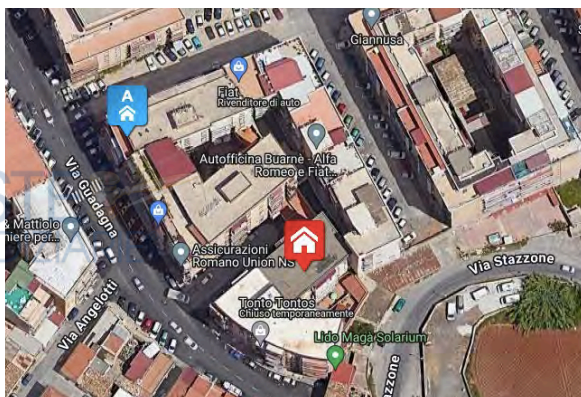
Descrizione: Appartamento parte di un edificio in condomino sito in Palermo nella via Guadagna 4, al piano terra rialzato, composto da ingresso, salone pari a due vani, due stanze, cucina, w.c., corridoio e ripostiglio.

Dati Catastali: C. F. Comune di Palermo al Foglio 62, particella 489 sub 11, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 133 m², Rendita 402,84 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: immobile realizzato in forza ed in conformità alla licenza edilizia n.994 del 15.11.1973 e in variante n.497 del 25.05.1974 e n. 490 del 04.03.1978. Certificato di Abitabilità/agibilità prot. 9547 del 16.05.1979. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Relativamente alla sicurezza degli impianti, la parte venditrice resta esonerata da ogni garanzia in ordine alla conformità degli impianti e la parte acquirente accetta l'immobile nello stato impiantistico in cui si trova.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

Prezzo realizzato: 60.000€ (450 €/m²)



B. **Fonte:** **Atto di Compravendita** in notaio Angelica Bica di Palermo del 17.04.2024 Rep. 162 racc. 120;

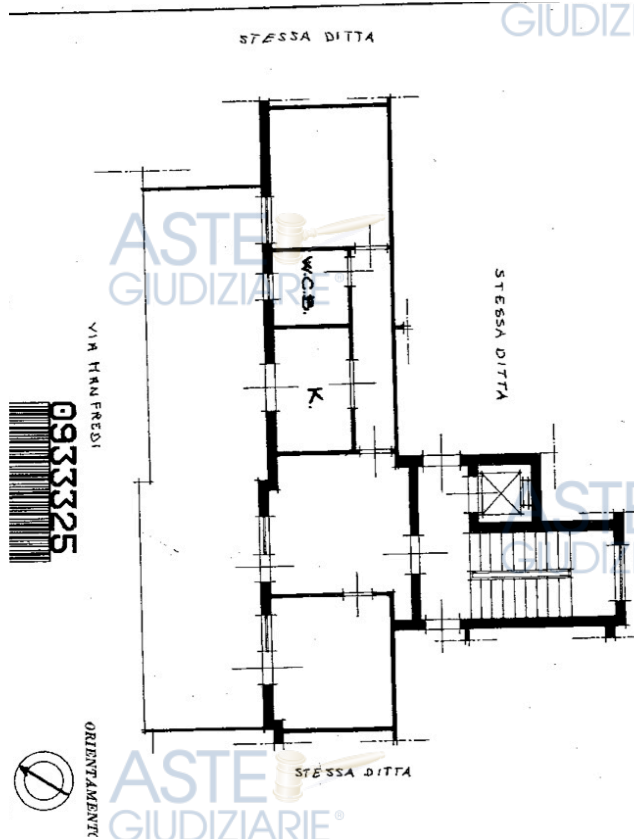
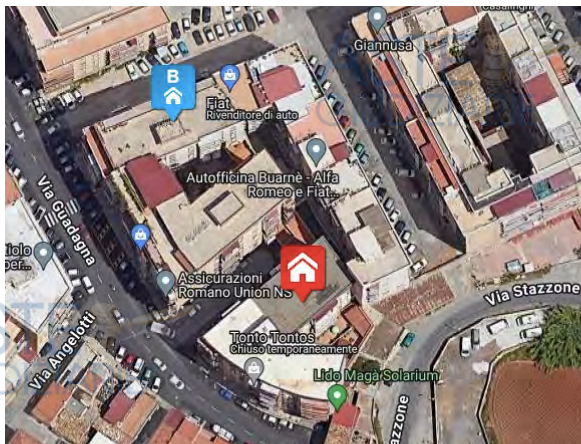
Descrizione: Appartamento parte di un edificio in condomino sito in Palermo nella via Guadagna 4, al piano ottavo, composto da tre vani ed accessori.

Dati Catastali: C. F. Comune di Palermo al Foglio 62, particella 489 sub 42, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 73 m², Rendita 302,13 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: immobile realizzato in forza ed in conformità alla licenza edilizia n.994 del 15.11.1973 e in variante n.497 del 25.05.1974 e n. 490 del 04.03.1978. Certificato di Abitabilità/agibilità prot. 9547 del 16.05.1979. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

Prezzo realizzato: 65.000€ (890 €/m²)



C. Fonte: **Atto di Compravendita** in notaio Fabrizia Amalfi in Calatafimi del 22.12.2023 Rep. 1809 racc.1410;

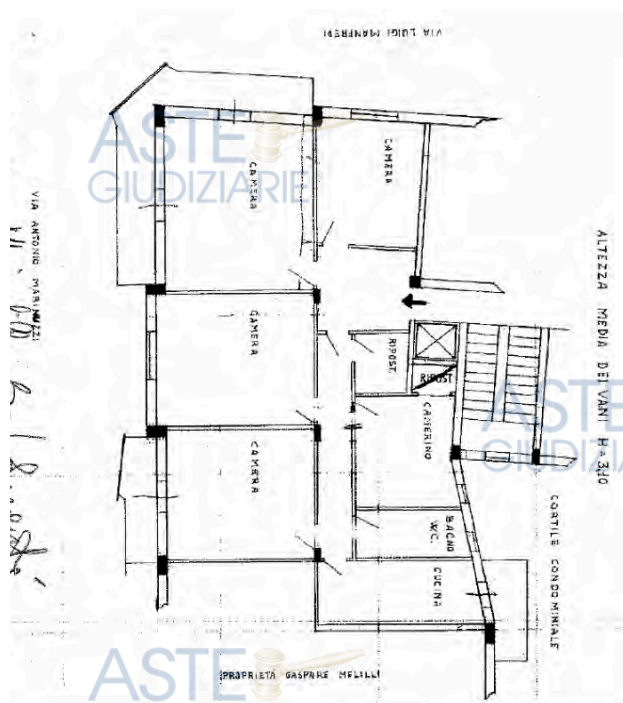
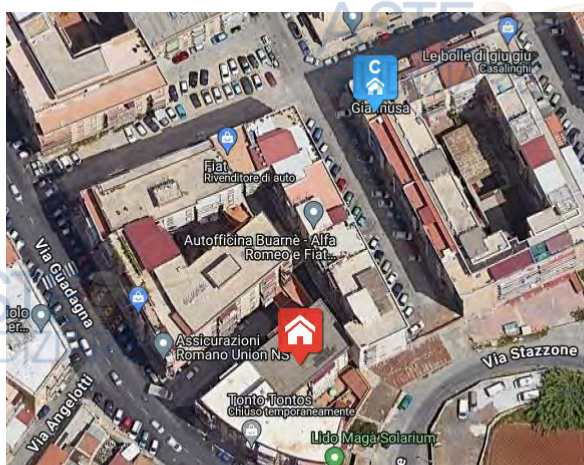
Descrizione: Appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio in condominio sito in Palermo in via Luigi Manfredi n.20, piano sesto, composto da sette vani catastali e mezzo.

Dati Catastali: C. F. Comune di Palermo al Foglio 62, particella 1043 sub 96, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 146 m², Rendita 426,08 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: immobile realizzato anteriormente al 1967 in conformità alla licenza di costruzione n.1810 del 06.12.1958. Certificato di Abitabilità/agibilità prot. 12177 del 02.10.1961. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Relativamente alla sicurezza degli impianti, la parte venditrice dichiara di non essere a conoscenza della conformità o meno degli stessi alla vigente normativa.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

Prezzo realizzato: 110.000€ (750 €/m²)



Si richiama che, nel metodo adottato, se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al bene di confronto, il coefficiente sarà maggiore di 1. Nel caso contrario, il coefficiente da attribuire sarà minore di 1.

Come si evince dalle schede sopra riportate, le unità immobiliari oggetto degli atti di compravendita rilevati sul mercato hanno caratteristiche del tutto simili al bene da valutare, sia con riferimento al contesto urbanistico-edilizio che con riferimento alle caratteristiche tipologiche e distributive.

In tutti i casi si tratta di costruzioni realizzate almeno da quarant'anni. In particolare, le compravendite A e B riguardano unità immobiliari apparenti allo stesso complesso edilizio del bene in stima e hanno pertanto identica epoca di costruzione e stessa dichiarazione di abitabilità.

La compravendita A riguarda un'unità immobiliare di piano rialzato, come l'appartamento in stima. Tuttavia, a differenza di questo, è esposta a nord e quindi gli ambienti interni sono meno luminosi e più freddi. Inoltre le camere sono prospicienti direttamente su strada con finestre o balcone, mentre nell'appartamento in stima tutti gli ambienti prospettano su ampi terrazzi esclusivi. Di tali differenze si tiene conto nella determinazione del coefficiente K_{pi} , caratteristica posizionale intrinseca, al quale è attribuibile il valore di 1,25, e nella caratteristica intrinseca K_i , al quale è attribuibile il valore di 1,30.

La compravendita B riguarda invece un'unità immobiliare di piano attico con ampio terrazzo, facente parte dello stesso complesso edilizio. Tenuto conto del livello di piano e della metratura inferiore, qualità che rendono l'appartamento appetibile nel mercato, al coefficiente K_{pi} , caratteristica posizionale intrinseca, è attribuibile il valore di 0,80.

La compravendita C riguarda un'unità immobiliare di piano sesto in un fabbricato dichiarato abitabile con certificato del 1961 e ubicato nell'isolato tra via Luigi Manfredi e via Marinuzzi, molto prossimo a quello ove è ubicato l'appartamento in stima. Il livello di piano, superiore a quello dell'appartamento in stima, influisce sulla determinazione del coefficiente K_{pi} , caratteristica posizionale intrinseca: a questa è quindi attribuibile il valore di 0,90. L'epoca di costruzione anteriore di quasi un ventennio a quella dell'unità immobiliare in stima, nonché la minore disponibilità di aree esterne, sono qualità che

influiscono invece sul coefficiente K_i , caratteristiche intrinseche, al quale si ritiene di applicare il valore di 1,15.

<i>Comparabili</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Valore di mercato [€/mq]</i>	<i>450,00</i>	<i>890,00</i>	<i>753,00</i>
Posizionali estrinseche K_{pe}	1	1	1
Posizionali Intrinseche K_{pi}	1,25	0,8	0,9
Caratt. intrinseche o tecnologiche K_i	1,3	1	1,15
Caratteristiche produttive K_p	1	1	1
Coefficiente sintetico di ponderazione	1,625	0,8	1,035
VM ponderato [€/mq]	731,25	712,00	779,36
VM unitario [€/mq]	740,87		

Tabella di Valutazione del Valore di Mercato Unitario

Valore di mercato dell'immobile

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in condizioni di regolarità urbanistica, amministrativa e di ordinarietà, si otterrà dal prodotto tra il valore di mercato unitario e la superficie commerciale del bene.

U.I.	Destinazione	Sup comm. [m ²]	V.M. unitario [€/m ²]	Valore di mercato
Appartamento in edificio multipiano con terrazzi di pertinenza esclusiva	Abitativa	166,00	740,87 €	122.984,42 €

Il valore ricavato sulla base dei dati reperiti sul mercato sarà quindi di **122.984,42 €**.

A questo, poi, si applicano degli adeguamenti e delle correzioni per particolari situazioni del bene, quali:

- costi per la regolarizzazione urbanistica: 5.800,00 € circa
- costi per regolarizzazione catastale: 500,00 € circa
- costo per adeguamento e conformità degli impianti: 2.000,00 € circa

- costo per redazione Attestato di Prestazione Energetica: 200,00 € circa
Dunque, il valore di mercato ricavato **verrà deprezzato di 8.500,00 €.**

$$V = \text{€ } 122.984,42 - \text{€ } 8.500,00 = \text{€ } 114.484,42$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova si stima pari a: € 114.484,42

Prezzo a base d'asta

Si indica infine il prezzo a base d'asta applicando una riduzione del 5% per rendere più competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$\text{€}114.484,42 - 5\% \text{ di } \text{€}114.484,42 = \text{€}108.760,19$$

che si arrotondano in €108.760,00

3.13. QUESITO N.13 Valutazione di 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.

4.ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di Sopralluogo del 24.05.2023
2. Individuazione e ubicazione dell'immobile
3. Documentazione Fotografica
4. Elaborati grafici:

- Tav.1 Rilievo - Scala 1:100

- Tav.2 Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale - Scala 1:100

- Tav.3 Difformità tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto -Scala 1:100

- Tav.4 Configurazione Conforme e Determinazione della superficie commerciale-Scala 1:100

5. Documentazione Catastale:

- 5.1. Visura C.T. fg. 62 part. 956
- 5.2. Frazionamento n. 176 del 11.09.1979
- 5.3. Estratto di mappa
- 5.4. Visura C.F. fg.62 part. 1125 sub 4 gr. 1126 e 1127 dall'impianto meccanografico
- 5.5. Visura C.F. antecedente l'impianto meccanografico (Mod.55)
- 5.6. Dichiarazione di Nuova Costruzione prot. 11475 del 16.10.1978
- 5.7. Planimetria catastale prot. 11475 del 16.10.1978

6. Atti di provenienza:

- 6.1. Nota di Trascrizione del 23.03.2012 nn. 15043/12239 di Certificato di Denunciata Successione
- 6.2. Nota di Trascrizione del 03.05.2023 nn. 21405/17110 di Accettazione Tacita di Eredità
- 6.3. Atto di Compravendita del 20.01.2005 Notaio Alberto Calì Rep. 15294
- 6.4. Decreto di Trasferimento del Tribunale di Palermo Rep.2729 del 16.06.2004
- 6.5. Atto di compravendita del 24.07.1989 Notaio Epifanio Messina Rep.17966
- 6.6. Atto di Compravendita del 02.09.1982 Notaio Girolamo Tripoli Rep.5386

7. Documentazione Edilizia:

- 7.1 Istanze e Verbali di Accesso Atti
- 7.2 Licenza Edilizia n.497 del 25.05.1974
- 7.3 Concessione Edilizia n. 490 del 4 marzo 1978
- 7.4 Certificato Prevenzione Incendi prot. 3067 del 26.07.1978
- 7.5 Certificato di conformità delle strutture prot. 6240 del 01.05.1978
- 7.6 Parere igienico sanitario prot.6972 del 16.05.1979
- 7.7 Rapporto Tecnico per l'abitabilità prot.5450 del 10.04.1979
- 7.8 Certificato di Abitabilità/Agibilità prot.9547 del 16.05.1979
- 7.9 Grafici di progetto

8. Società Aerofotogrammetrica Siciliana:

- 8.1 Ripresa aerea anno 1978

- 8.2 Ripresa aerea anno 1981

9. Computo Metrico Opere Edili di Demolizione e Ricollocazione Cucina

10. Certificato di destinazione urbanistica prot. 1476231 del 14.11.2023

11. Atto d'obbligo del 18.06.1973 e Convenzione del 02.05.1979 Rep. 3979

12. Ispezioni Ipotecarie:

- Ispezione ipotecaria per Immobile del 13.06.2024

13. Contratto di Comodato d'Uso del 17 marzo 2005

14. Documentazione acquisita dall'Amministratore del Condominio:

- 14.1 Istanza del 05.10.2023 e Nota di Riscontro del 05.12.2023

- 14.2 Tabelle Millesimali

- 14.3 Tabella di ripartizione delle spese di gestione ordinaria

- 14.4 Trasmissione Documenti del 30.04.2024

- 14.5 Istanze del 05.06.2024 e Note di Riscontro del 13.06.2024

15. Visura Catasto Energetico Regione Siciliana

16. Schede degli immobili comparabili ed Atti Notarili