

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 483/2022  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 483/2022**

**CREDITORE PROCEDENTE AMCO S.P.A.**

***contro***

**DEBITORI ESECUTATI: XXX XXX E XXX XXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO SPATARO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

Appartamento ubicato nel Comune di Palermo in via Erice n°12

Dati catastali: foglio 38, part. 1682, sub 20, piano 4°



**Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza**



## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

### **LOTTO UNICO**

#### **PREMESSA**

Con provvedimento del 30.12.2023 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta arch. Barbara Fogazza, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4003 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 03.01.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Lorenzo Spataro, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03.03.2024.

In data 26.02.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile identificato come LOTTO UNICO.

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

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Erice n°12, ubicato al piano 4° a destra salendo la scala B, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 38, p.lla 1682, sub. 20, categoria catastale A/4, numero vani catastali 5.

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale dei coniugi esegutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza di:

- atto di compravendita del 15.06.2006 in notaio Margherita Frosina Rep. 22935/4902 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 20.06.2006 ai nn. 39169/20163 da potere di



XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX (Atto visionato dall'esperto stimatore presso la sede dell'archivio notarile di Palermo).

**Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali, ad eccezione del fatto che la suddivisione in scale è stata abolita, e pertanto nella visura catastale attuale è stata abolita la dicitura "scala B", identificando le diverse scale unicamente con i rispettivi numeri civici. Inoltre nel foglio di mappa viene ancora riportato il numero di particella 7932 del C.T. frazionato nelle attuali particelle del C.F. **(All. 5)**. Durante il sopralluogo si sono evinte delle difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale (rimozione di parte di un muro esterno di tamponamento per ampliare il bagno, rimozione di tramezzi e realizzazione di una veranda con impianti idrici e di scarico per utilizzarla come cucina) che vengono descritte dettagliatamente in risposta ai quesiti n.3 e n.6.

**Non vi sono espropri** per pubblica utilità.

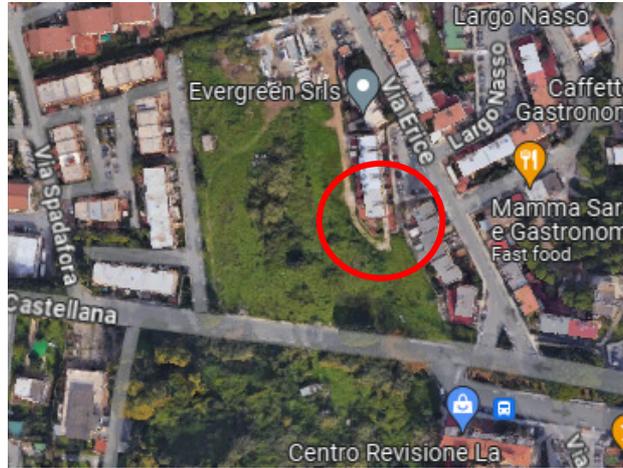
Si ritiene opportuno considerare un **unico lotto per la vendita**, in quanto non comodamente divisibile per le ridotte dimensioni e per forma.

**Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

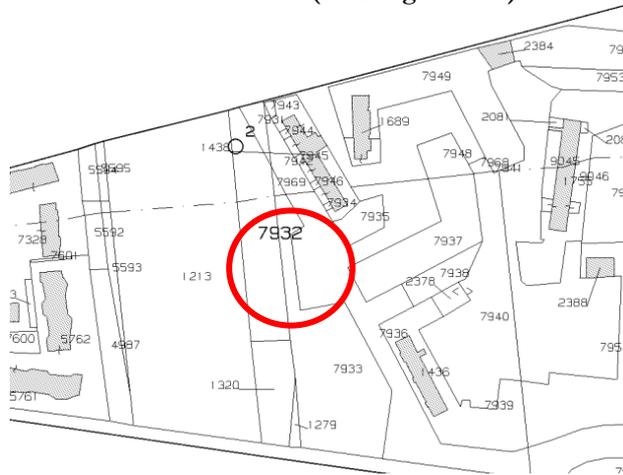
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



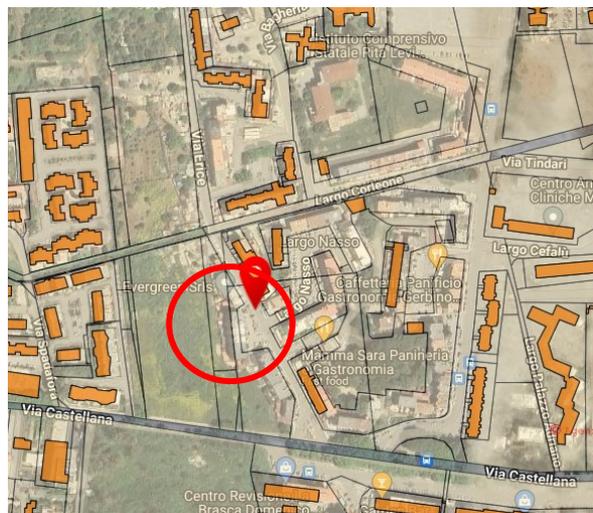
Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 483/2022  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



## **QUESITO N. 2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto è costituito da un immobile censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 38, p.la 1682, sub. 20, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 60,00 escluso aree scoperte.

**Tipologia:** appartamento (al catasto categoria A/4 - popolare).

**Ubicazione:** via Erice n°12, Palermo. L'immobile ricade in una zona suburbana della città di Palermo, nel quartiere Borgonuovo, a 600 metri da Villa delle Ginestre. La zona è prevalentemente residenziale, ed è particolarmente silenziosa in quanto a traffico ridotto e circondata da aree a verde, con prevalenza di appartamenti di tipo popolare costruiti negli anni '50 e '60 del secolo scorso.

**Caratteristiche strutturali:** struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

**Accessi:** si accede dall'androne condominiale di via Erice n°12, salendo le scale a destra, senza ascensore.

**Confini:** l'immobile confina a nord-est con la via Erice, a nord-ovest con appartamento confinante sub 29 con accesso dal civico n°14 (appartamento n.4420 – numerazione IACP), a sud-ovest con area a verde (particella 1213) e a sud-est con appartamento sub 19 (stesso vano scala, appartamento complanare n.4410 – numerazione IACP).

**Pertinenze - Dotazioni condominiali:** cancello di accesso, passaggio esterno sino al portone, androne e scale condominiali, terrazzi di copertura.

Non vi è condominio costituito.

**Composizione interna:** l'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, piccolo balcone verandato con cucina (con affaccio sull'area a verde in corrispondenza del retro prospetto), due camere (con affaccio sulla via Erice), corridoio e un servizio igienico completo di doccia (**All. 2 – planimetria di rilievo**). Come riportato dettagliatamente in



risposta ai quesiti n°3 e n°6, sussistono difformità rispetto alla planimetria catastale presentata il 17/10/1964, che vanno regolarizzate.

### **Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti**

Le condizioni di manutenzione sono discrete, tranne che per degli ammaloramenti in corrispondenza del tetto della copertura della veranda in corrispondenza del sovrastante cornicione condominiale, dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana (**All. 1** – fotografie). In generale tutti gli impianti hanno bisogno di adeguamenti necessari all'ottenimento della certificazione ai sensi della normativa vigente, i cui costi vengono decurtati dal valore di stima.

**Attestato di prestazione energetica:** non presente al Catasto Energetico (**All. 8**). Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00

### **Caratteristiche interne e condizioni di manutenzione:**

<b>Elemento</b>	<b>Materiale</b>	<b>Stato conservativo</b>
Pavimenti	Ceramica	Buono
Piastrelle	Ceramica	Buono
Sanitari wc	Ceramica	Buono
Infissi esterni	Metallo e vetro	Discreto
Infissi interni	Porte interne inesistenti	////
Finitura pareti camere	Tinteggiatura	Buono

<b>Impianto</b>	<b>Tipo</b>	<b>Stato conservativo</b>
Adduzione idrica	Sottotraccia e collegato alla rete comunale	Funzionante.
Acqua calda sanitaria	Scaldabagno elettrico	Funzionante.
Fognante	Sottotraccia e collegato alla rete comunale	Funzionante.
Elettrico	Sottotraccia	Funzionante.
Gas	Con bombola (per sola cottura)	///
Riscaldamento	Pompe di calore	Funzionante.
Raffrescamento	Pompe di calore	Funzionante.



### Fotografie dei luoghi



Foto 1 - Prospetto principale su via Erice

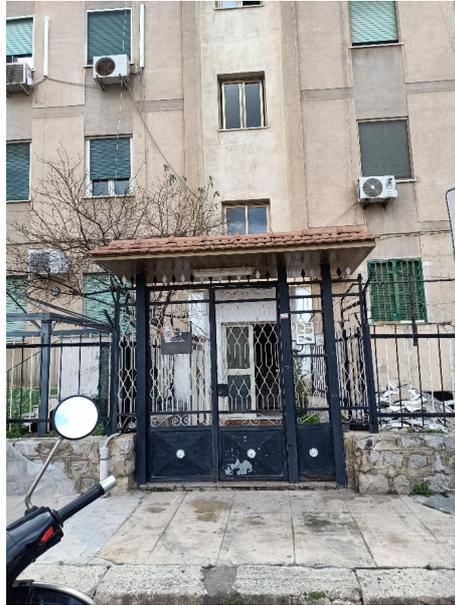


Foto 2 - Accesso condominiale via Erice n°12



Foto 3 - Portone d'accesso al vano scala



Foto 4 - Vano scala (accesso all'appartamento a destra)





Foto 5 – Ingresso



Foto 6 - Accesso alla veranda dal soggiorno



Foto 7 - Veranda con cucina in muratura



Foto 8 - Soggiorno





Foto 9 - Camera n.1



**Muro su prospetto principale parzialmente demolito per ampliamento di volume del bagno (da regolarizzare come riportato in risposta al quesito n°6)**

Foto 10 - Bagno



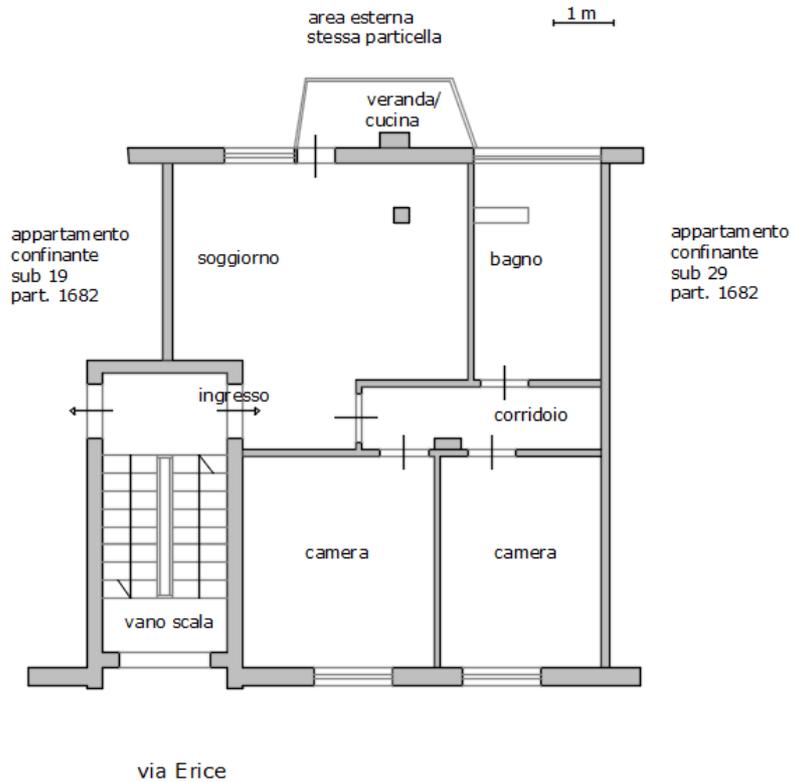
Foto 11 - Camera n.2



Foto 12 - Scaldabagno elettrico



### Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

**Superficie utile interna:** 50,30 mq

**Superficie commerciale:** 56,00 mq (*calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12*)

**Altezza utile interna:** 2,90 m

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 38, particella 1682, sub. 20, via Erice n. 12 (ex scala B, riportata in planimetria catastale ma non nella visura attuale. Oggi, allo stato di fatto, non si riscontra alcuna suddivisione in scale), piano 4°, cat. A/4, vani catastali 5, superficie catastale 61 mq (60 mq escluso le aree scoperte), classe 6, rendita catastale € 173,01.



Le visure catastali attuale e storica (**All. 5**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'indicazione della scala B, in quanto la suddivisione in scala A, B, etc. oggi risulta soppressa.

**Intestatari catastali dell'immobile:** XXX XXX e XXX XXX per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni.

**Storia catastale:** l'appartamento pignorato fa parte di un edificio costruito nei primi anni '60 del secolo scorso, su un terreno identificato oggi al catasto Terreni con il foglio 38 particella 7932 (ex particella 7928 fino al 21/12/20211, a seguito di frazionamento), di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo, per una superficie totale di terreno "incolto" pari a 2.398 mq (**All. 5** - visura storica Catasto Terreni).

L'appartamento oggetto di pignoramento è stato denunciato al catasto urbano dal suddetto I.A.C.P.P. in data 17/10/1964 prot. N. 000008211 con scheda 0552589.

Dal confronto tra il foglio di mappa catastale e le immagini osservate tramite google maps, il numero di particella corrisponde esattamente alla posizione del fabbricato (**All. 5** - mappa catastale). Occorre tuttavia allineare la particella 7932 del foglio di mappa del catasto terreni con la particella 1682 del catasto urbano.

**Planimetria catastale:**

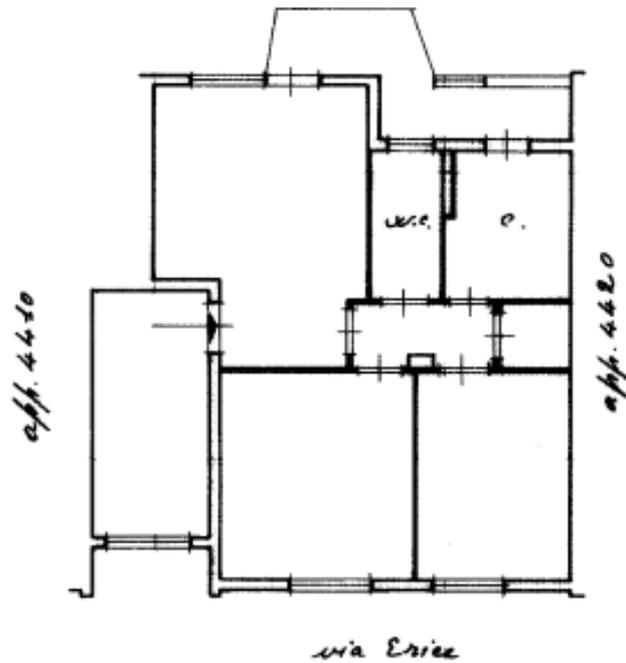
Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità esistenti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, riguardanti:

1. demolizione parziale di muro esterno per ampliare il bagno in corrispondenza del balcone e costruzione di parte di muro esterno per chiudere il soggiorno dalla veranda/cucina e dal bagno (segnato in rosso in planimetria);
2. lieve variazione relativa a demolizione di tramezzi;
3. realizzazione di veranda con annessa piccola cucina.

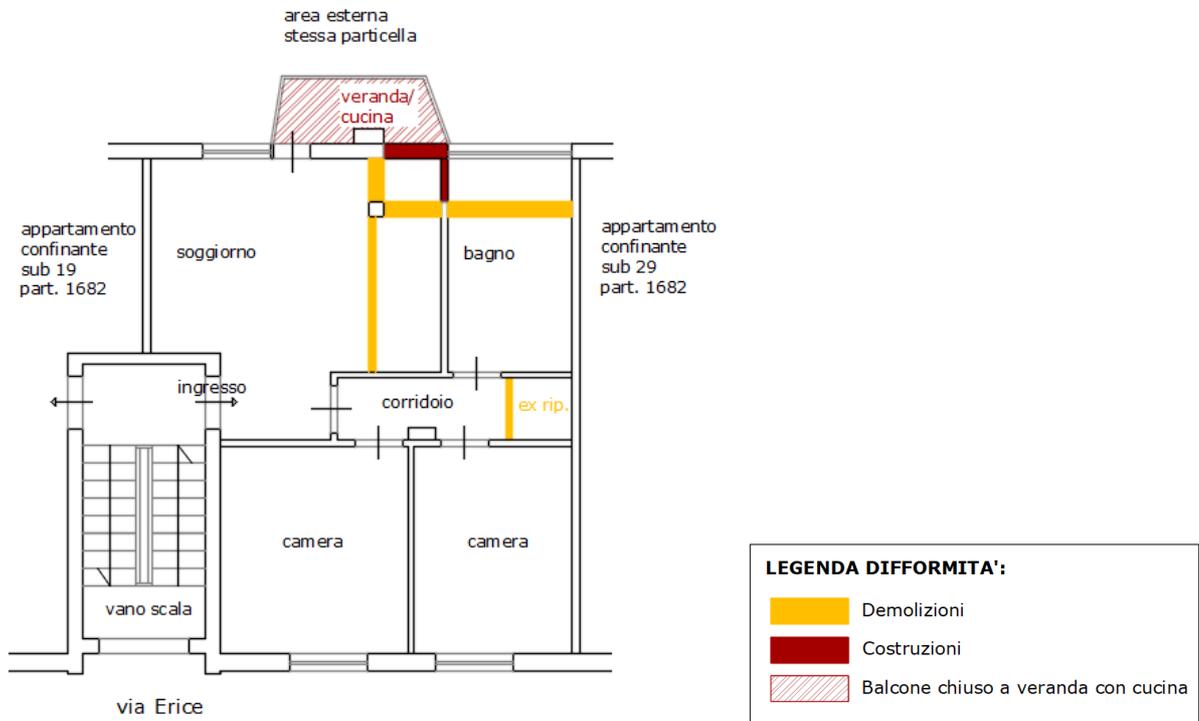
Le suddette opere sono da regolarizzare così come meglio specificato di seguito in risposta al quesito n°6 della presente relazione. L'aggiornamento al Catasto della planimetria catastale dovrà avvenire contestualmente alla regolarizzazione delle opere presso il Comune di Palermo.

**Costi per la regolarizzazione catastale** da detrarre al valore di stima (aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di DOCFA presso gli Uffici del N.C.E.U. del Territorio di Palermo: **€ 500,00** (intesi incluso IVA e oneri di legge vari)





Estratto planimetria catastale del 17.10.1964 (Al. 5)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Al. 2)



#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO: piena proprietà** di un appartamento ubicato in Palermo, via Erice n°12, piano 4° salendo le scale a destra senza ascensore.

Composto da ingresso-soggiorno, due camere, corridoio, bagno completo di doccia, veranda con piccola cucina.

Confinante a nord-est con la via Erice, a nord-ovest con appartamento confinante sub 29 con accesso dal civico n°14, a sud-ovest con area a verde (particella 1213) e a sud-est con appartamento sub 19 (stesso vano scala).

Censito al C.F. al foglio 38, particella 1682, sub 20.

L'immobile è stato costruito negli anni '60 del secolo scorso dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Palermo (non è stata rinvenuta alcuna Concessione Edilizia presso gli uffici di pertinenza).

L'immobile presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: demolizione e costruzione parziale di muro esterno per ampliamento del bagno in corrispondenza del balcone; lievi variazioni relative a spostamento tramezzi; realizzazione di veranda con annessa piccola cucina. Tali difformità possono essere regolarizzate con un costo di circa € 16.300,00 (incluso opere di demolizione e di ripristino dei muri perimetrali).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per la redazione del quale si prevede un costo pari ad € 200,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)**



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

La relazione notarile ricopre i passaggi oltre il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Di seguito vengono riportati i passaggi di proprietà indicati nella certificazione notarile:

- 1) Ai due debitori eseguiti l'immobile pignorato è pervenuto per atto di compravendita del 15.06.2006 redatto dal notaio Frosina Margherita in Monreale, repertorio n. 22935/4902, da XXX XXX per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, da XXX XXX per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, da XXX XXX per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, da XXX XXX per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, e quindi per l'intero.
- 2) Ai suddetti sigg. XXX il bene era pervenuto per la quota di  $\frac{32}{48}$  per successione legittima dalla sig.ra XXX XXX deceduta in data 08.11.2001, tramite atto di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Palermo del 19.06.2002 rep. N.39/89 registrato in data 02.07.2002, e trascritto in data 13.09.2004 reg. gen. 44054 reg. part. 27586, e per la quota di  $\frac{16}{48}$  per successione legittima del sig. XXX XXX deceduto in data 17.05.1996 tramite atto di denunciata successione dell'Ufficio del registro del 04.11.1996 rep. 17/4501 non trascritta.
- 3) Alla sig.ra XXX XXX il bene era pervenuto per la quota  $\frac{8}{48}$  di piena proprietà per successione di XXX XXX deceduto in data 17.05.1996 tramite atto di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Palermo del 04.11.1996 rep. 17/4501 non trascritto e per la quota di  $\frac{24}{48}$  per acquisto con atto riportato al seguente punto 4, in comunione dei beni con il marito XXX XXX (matrimonio contratto in data 23.10.1940 – **All.9** - estratto di matrimonio).
- 4) Al sig. XXX XXX l'immobile è pervenuto per diritti pari a  $\frac{1}{1}$  di piena proprietà, per atto del notaio Maria Antonietta Morici del 04.07.1984, trascritto a Palermo in data 30.07.1984, rep. 5953, reg. gen. 31381, reg. partic. 25554 da Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Palermo (**All.6**).



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

La sottoscritta CTU ha richiesto le informazioni relative alla eventuale Licenza di Costruzione ed i relativi grafici di progetto ai seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico dello IACP della provincia di Palermo;
- Ufficio Tecnico del Comune di Palermo (sia ufficio amministrativo che ufficio condono);
- Ufficio Infrastrutture – Assessorato Regione Siciliana;
- Ufficio Finanze – servizio locazioni e patrimonio disponibile – Regione Siciliana;
- Ufficio Demanio – Assessorato Regione Siciliana;
- Ufficio Demanio dello Stato – Lavori Pubblici.

Tutte le suddette richieste hanno avuto esito negativo tramite comunicazioni via pec alla sottoscritta **(All. 10)**. Pertanto, non potendo effettuare alcun raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati tecnici purtroppo non rinvenuti presso i suddetti uffici, e considerando che l'immobile è stato denunciato al catasto urbano dallo I.A.C.P.P. in data 17/10/1964 prot. N. 000008211 con scheda 0552589, **si presume che la costruzione sia stata realizzata nei primi anni '60 del secolo scorso.**

**Le difformità riscontrate** pertanto riguardano esclusivamente il raffronto con la suddetta planimetria catastale **così come riportato in risposta al quesito n°3**, ovvero:

1. demolizione parziale di muro esterno per ampliamento del bagno in corrispondenza del balcone e costruzione di parte di muro esterno per chiudere il soggiorno dalla veranda/cucina e dal bagno (segnato in rosso in planimetria); tale difformità non è regolarizzabile ai sensi del D.P.R. 381/2001 (T.U. Edilizia) recepito dalla Regione Siciliana con la Legge 16/2016, in quanto la demolizione del muro perimetrale verso la veranda costituisce in questo caso aumento di volume dell'immobile. Occorre pertanto procedere al ripristino dello stato dei luoghi, con un costo di € 10.457,33 oltre IVA **(All. 7 - computo metrico estimativo delle opere di ripristino)**. Il Computo Metrico Estimativo delle opere di ripristino dei luoghi è stato eseguito utilizzando i prezzi del vigente prezzario della Regione Sicilia.



2. lieve variazione relativa a spostamento di tramezzi (precisamente la demolizione e ricostruzione del tramezzo che nella planimetria catastale separava il soggiorno dal bagno e la demolizione del tramezzo in fondo al corridoio a chiusura di un piccolo ripostiglio); tale difformità può essere regolarizzata presentando una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tardiva asseverata da un tecnico, con pagamento di sanzione di € 1.000,00 oltre € 100,00 di diritti di segreteria, al Comune di Palermo, oltre i relativi onorari tecnici (v. riepilogo dei costi in seguito riportati).
3. realizzazione di veranda con annessa piccola cucina in muratura; la realizzazione della veranda può essere sanata presentando una istanza al Comune di Palermo ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003, in quanto trattasi di struttura precaria. La cucina in muratura realizzata sul balcone in veranda va invece rimossa, in quanto le verande possono essere autorizzate purché non si modifichi la loro destinazione d'uso, e quindi non è possibile realizzarvi lavanderie o cucine e relativi impianti. Inoltre in questo caso la cucina è realizzata in muratura, e pertanto costituisce abuso anche dal punto di vista strutturale. La cucina va quindi rimossa secondo i costi calcolati nel Computo Metrico Estimativo allegato **(All. 7)**.

Tutti costi per la regolarizzazione delle suddette opere vengono riepilogati nella seguente tabella.

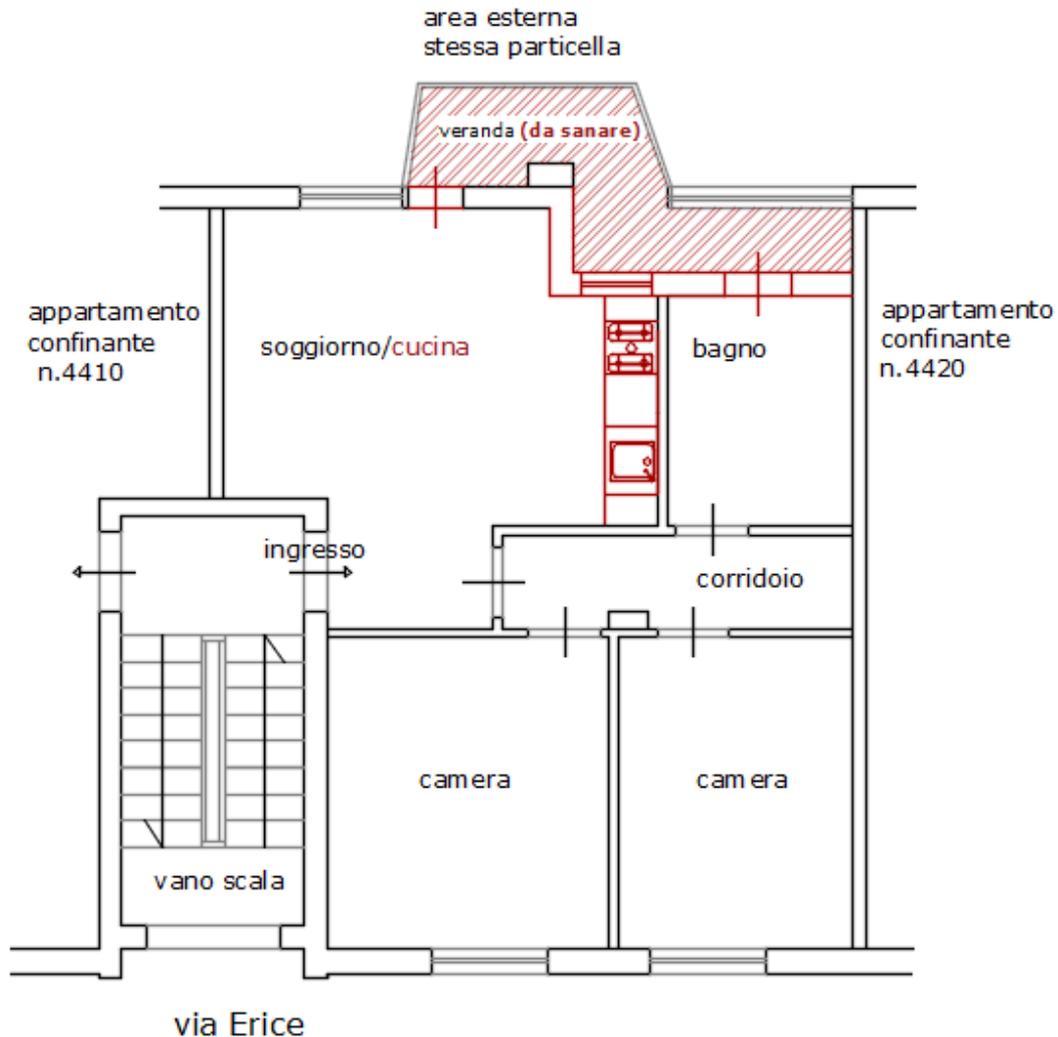
#### Costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile da detrarre al valore di stima

Costo per il ripristino dei luoghi risultante dal Computo Metrico Estimativo <i>Calcolo € 10.457,33 + 10% Iva = € 11.503,06 + 10% imprevisti = € 12.500,00 arrotondato per difetto</i>	€ 12.500,00
Onorari tecnici per presentazione della CILA tardiva presso il Comune di Palermo <i>(intesi incluso IVA e oneri di legge vari)</i>	€ 800,00
Sanzione per CILA tardiva e diritti di segreteria da versare al Comune di Palermo <i>(€ 1.000,00 di sanzione + € 100,00 di diritti di segreteria)</i>	€ 1.100,00
Oneri da versare al Comune di Palermo per sanare la veranda ai sensi art. 20 L.R. 4/2003 <i>(Calcolo: € 50,00 x mq 6,30 = € 315,00 + € 100,00 di diritti di segreteria)</i>	€ 415,00
Onorari tecnici per presentazione istanza ai sensi art. 20 L.R. 4/2003 presso il Comune di Palermo <i>(intesi incluso IVA e oneri di legge vari)</i>	€ 500,00
Certificazione impianti elettrico e idrico incluso lavori di adeguamento <i>(intesi incluso IVA e oneri di legge vari)</i>	€ 1.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 16.315,00</b>

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

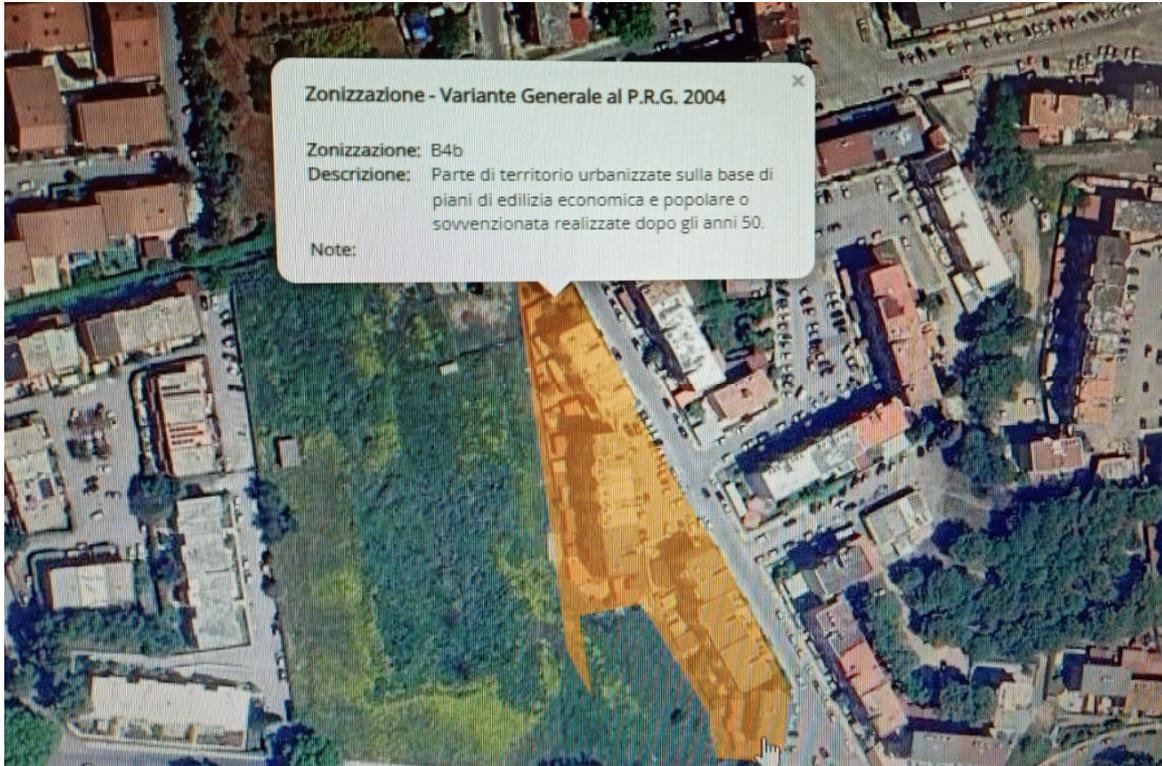


**Planimetria da ripristinare** (i muri esterni e gli infissi esterni vanno ripristinati. Le opere interne e la veranda possono essere invece regolarizzate. La cucina va spostata dalla veranda al soggiorno per rispettare le leggi e il regolamento comunale):



**Dal punto di vista urbanistico** l'immobile ricade in Zona B4b, ovvero in una parte di territorio urbanizzata sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata, realizzate dopo gli anni '50.





Estratto della Variante Generale al P.R.G. di Palermo - 2004

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

L'immobile è attualmente occupato da uno dei debitori eseguiti e dalla figlia minorenni (All. 9 - certificato di famiglia a nome della debitrice XXX XXX e All.3 - verbale di sopralluogo).



## **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 16.315,00** 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 500,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **10/07/2024** e precedentemente in data **19/02/2024 (All. n.4)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 18/10/2002 - Registro Particolare 31116 Registro Generale 40057 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 93/328 del 26/10/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE del 13/09/2004 - Registro Particolare 27586 Registro Generale 44054 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 39/89 del 19/06/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 20163 Registro Generale 39169 Pubblico ufficiale FROSINA MARGHERITA Repertorio 22935/4902 del 15/06/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 14302 Registro Generale 39170 Pubblico ufficiale FROSINA MARGHERITA Repertorio 22936/4903 del 15/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



- ISCRIZIONE del 16/03/2010 - Registro Particolare 5039 Registro Generale 17237 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOS.PROVINCIA Repertorio 211569/2009 del 12/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73.
- TRASCRIZIONE del 22/12/2022 - Registro Particolare 49652 Registro Generale 62060 Pubblico ufficiale UNEP PALERMO Repertorio 6152 del 21/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- TRASCRIZIONE del 30/11/2023 - Registro Particolare 45406 Registro Generale 58557 Pubblico ufficiale FROSINA MARGHERITA Repertorio 22935/4902 del 15/06/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.
- TRASCRIZIONE del 30/11/2023 - Registro Particolare 45407 Registro Generale 58558 Pubblico ufficiale FROSINA MARGHERITA Repertorio 22935/4902 del 15/06/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

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

Dalla visura catastale (**All. 5**) attuale il bene non ricade su suolo demaniale, così come meglio specificato di seguito.

Nell'atto del 4.07.1984 (**All. 6**) si evince che l'immobile è stato trasferito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo al sig. XXX XXX, incluso l'uso comune delle cose indivise, ed **esclusa l'area d'impianto dell'edificio e le sue pertinenze**, che a norma di legge del 12.05.1975 n.21 art.1, ***“è rimasta di proprietà del Demanio Regionale”***.

**Nell'atto di compravendita del 15.06.2006** (visionato dalla scrivente) con cui la proprietà viene venduta ai debitori, tuttavia **non si nomina la suddetta proprietà demaniale**, e anche **la visura catastale attuale non riporta la proprietà demaniale** dell'area d'impianto dell'edificio (si fa presente che in applicazione della Legge Regionale n°28 del



9.06.1994, art. 2 comma 1, è possibile richiedere la cessione gratuita dell'area di sedime, anche se tale opportunità avrebbe dovuto avere un riscontro nell'atto di acquisto del 15.06.2006 a favore dei debitori, dove invece non se ne fa alcuna menzione).

Pertanto, la scrivente CTU ha inviato una richiesta di informazioni (**Ail. 10**) in merito ad eventuali affrancazioni dal suddetto vincolo, in prima istanza all'Ufficio del Demanio della Regione Siciliana, tramite pec del 18.06.2024 e tramite posta elettronica ordinaria del 3.07.2024. Il Demanio Regione Siciliana ha risposto alla sottoscritta con pec del 4.07.2024, comunicando che il bene in oggetto non rientra nella disponibilità della Regione Siciliana (così come invece era stato dichiarato nell'atto di trasferimento dell'immobile del 1984), basandosi su quanto riportato **nella visura storico catastale dove invece si evince che la proprietà era in origine del Demanio dello Stato Ramo lavori pubblici.**

Pertanto la sottoscritta per completezza d'indagine ha inviato in data 5.07.2024 una pec con la medesima richiesta d'informazioni all'Agenzia del Demanio Statale – Direzione regionale Sicilia. In data 8.07.2024 pertanto la suddetta Agenzia del Demanio Statale rispondeva alla richiesta della scrivente, comunicando che: *“dalle verifiche effettuate nella banca dati catastale, la proprietà del suolo, così come individuato e identificato al foglio 38 particella 7932 del Comune di Palermo, non è riconducibile allo Stato; in particolare, come appurato dalle visure storiche, tale terreno risulta essere intestato all'attualità e fin dall'impianto meccanografico telematico all' “Istituto Autonomo Per Le Case Popolari Di Palermo”. Non risultano, peraltro, agli atti della Scrivente, istanze o procedure di sdemanializzazione in corso, relative a tale bene, per le quali questa Direzione Regionale sia stata interessata. Infine, in base a quanto affermato nella Vostra stessa richiesta, il titolo di proprietà originario riporta “ad eccezione dell'area d'impianto dell'edificio e sue pertinenze che a norma della legge del 12.05.1975 n.21 art.1, che resta di proprietà del Demanio Regionale”, da cui si evince che la competenza alla gestione del bene di che trattasi è incardinata in capo alla Regione Siciliana, alla quale, pertanto, dovrà essere inviata qualsiasi comunicazione in merito”.*

La sottoscritta pertanto ha inviato una ulteriore pec al medesimo ufficio di cui sopra precisando che nella visura storico catastale il terreno d'impianto su cui sorge l'edificio in oggetto risulta essere stato di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici sino al 4.07.1984. A seguito di tale precisazione l'Agenzia del Demanio in data 9.07.2024 ha così risposto: *“si rappresenta che, dall'esame della documentazione agli atti, nessun diritto relativamente al bene in trattazione è ascrivibile al Demanio dello Stato, ancorché il fabbricato all'impianto meccanografico*



*risultasse intestato al Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici. Nel merito si ritiene utile rilevare che detto bene, come riportato nel contratto di vendita Rep.n. 5953 Raccolta 2021 in Notaio Maria Antonietta Morici, risulta costruito in base alla Legge Regionale 12/04/1952 n. 12 ed è stato alienato ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 22/03/1963 n. 26 e Legge Regionale 12/05/1975 n. 21. Ne discende che la proprietà originaria era ascrivibile al Demanio Regionale, la cui gestione era affidata all'I.A.C.P. della Provincia di Palermo che ne ha curato la vendita con il predetto contratto” (All. 10).*

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

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

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

Non esiste un condominio costituito.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa **euro 20,00 al mese.**

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

#### **QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

**Criterio di stima adottato:** al fine di determinare il valore venale del bene pignorato è stato adottato il metodo sintetico comparativo, che si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. L'adozione del metodo sintetico ha richiesto inoltre l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame.

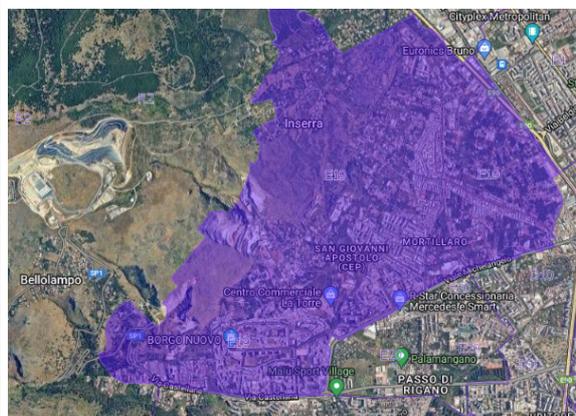
Per la ricerca la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione estrapolati da:



- valori riportati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre dell'anno 2023 (v. tabella sotto riportata);
  - valori riportati su Borsino Immobiliare.it di abitazioni ubicati in zona;
- Confrontando i diversi valori, e facendone una media, si è verificata in tal modo la plausibilità del valore più probabile. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate.

**1. Valori OMI secondo semestre 2023** (Comune di Palermo, zona E19/suburbana - Cruillas, Brunelleschi, Trabucco, CEP, Borgo Nuovo, Mango):

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.350
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1.100
Box	Normale	850	1.250
Laboratori	Normale	345	520
Magazzini	Normale	280	400
Negozi	Normale	680	1.100
Uffici	Normale	630	790
Ville e villini	Normale	1.300	1.700



Date le condizioni dell'immobile, le sue caratteristiche e i servizi ad esso connessi, qui è da considerare il **valore medio OMI** per "abitazioni di tipo economico" **pari ad € 950/mq** (val. max € 1.100 + val. min. € 800 : 2 = € 950/mq).

**2. Valori BORSINO IMMOBILIARE attuali** (Comune di Palermo, zona Cruillas, Brunelleschi, Trabucco, CEP, Borgo Nuovo, Mango):

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>737</b>	Euro <b>866</b>	Euro <b>996</b>



Date le condizioni dell'immobile, le sue caratteristiche e i servizi ad esso connessi, qui è da considerare il **valore medio** per "abitazioni in stabili di 2° fascia" **pari ad € 866/mq**.

**Calcolo del valore medio di mercato per metro quadrato:**

Dalla media dei due valori sopra ricavati (valore OMI + valore Borsino Immobiliare) si ottiene il valore medio di mercato così calcolato:

$$(\text{€ } 950 + \text{€ } 866) : 2 = \text{€ } 908/\text{mq}$$

**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 **59,15 mq** così calcolati.

**TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** (per il calcolo effettuato si veda *allegato n.2 - planimetrie*):

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata vendibile * arrotondata per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.
Appartamento	56 mq	1	56 mq
Balcone chiuso a veranda	6,30 mq	0,50	3,15 mq
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>59,15 mq</b>

\* **Coefficiente utilizzato** ai fini della determinazione della superficie commerciale: *La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: Agenzia del territorio – Manuale d'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).*

**Determinazione della scala dei prezzi noti**

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal sito della Borsino Immobiliare soprariportati, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di € 53.708,20** (calcolo:  $\text{mq } 59,15 \times \text{€ } 908 = \text{€ } 53.708,20$ ).

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 16.315,00** circa
- Costi per regolarizzazione catastale: **€ 500,00** circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: **€ 200,00**
- Costi di eventuali affrancazioni: ///

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 17.015,00.**

$$V = \text{€ } 53.708,20 - \text{€ } 17.015,00 = \text{€ } 36.693,20$$



Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 36.493,00 (trentasemilaquattrocentonovantatre/20 euro)**.

#### **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: € 36.693,20 – 5% di € 1.834,66 = € 34.858,54 (che si arrotondano in € 35.000,00)

#### **QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA**

Il prezzo a base d'asta del bene **pignorato per l'intera proprietà** è pari a **euro 35.000,00**.

#### **ELENCO ALLEGATI:**

ALLEGATO 1	Fotografie
ALLEGATO 2	Elaborati grafici
ALLEGATO 3	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO 4	Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 5	Visure, planimetria e foglio di mappa catastali
ALLEGATO 6	Atto di compravendita del 1984
ALLEGATO 7	Computo Metrico Estimativo delle opere di ripristino
ALLEGATO 8	Visura catasto energetico per APE
ALLEGATO 9	Certificate Ufficio Anagrafe
ALLEGATO 10	Comunicazioni con gli uffici di competenza

Palermo, data 15.07.2024

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Barbara Fogazza

