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

Procedura esecutiva n. 428/2023 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**

**Custode Giudiziario
Avv. Salvatore Ziino**

Perizia di stima immobiliare
(Abitazione sita in Palermo in via Giuseppe Cerboni n. 3)

Esperto Stimatore: arch. Carlo Surdi



INDICE

- 1. PREMESSA**
 - 1.1. INCARICO
 - 1.2. ATTIVITÀ PERITALE
- 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
- 3. FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO**
 - 4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
 - 4.1.1. DIRITTI REALI
 - 4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - 4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE
 - 4.2. DESCRIZIONE DEL BENE**
 - 4.2.1. ACCESSI E CONFINI
 - 4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI
 - 4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI
 - 4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)
 - 4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
 - 4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE
 - 4.2.7. PLANIMETRIA
 - 4.2.8. DATI METRICI
 - 4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
 - 4.4. STORIA DEL DOMINIO**
 - 4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**
 - 4.6. STATO DI POSSESSO**
 - 4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**
 - 4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA
 - 4.7.3. SUOLO DEMANIALE
 - 4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO
 - 4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**
 - 4.9. VALUTAZIONE**
 - 4.9.1. CRITERI DI STIMA
 - 4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE
 - 4.9.3. STIMA DEL VALORE D'USO
 - 4.9.4. PREZZO A BASE D'ASTA
 - 4.9.5. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA
- 5. SCHEDA RIASSUNTIVA**
- 6. INDICE DEGLI ALLEGATI**



1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 22/08/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto arch. Carlo Surdi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Palermo al n. 6064, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 428/2023 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Salvatore Ziino quale Custode Giudiziario per la medesima procedura.

In data 24/08/2024 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 19/09/2024, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina. In tale circostanza veniva segnalato che la documentazione poteva ritenersi completa ai fini della prosecuzione dell'incarico, ma che tuttavia risultava necessario comprendere in virtù di quale titolo il terreno su cui sorge l'immobile fosse pervenuto all'originario costruttore (Regione Siciliana).

Per tale circostanza, il G.Es., con provvedimento del 24/09/2024, ha sospeso le attività di immissione in possesso e di stima, assegnando termine di 30 giorni al creditore procedente per integrare la documentazione depositata (termine successivamente prorogato di ulteriori 60 giorni in data 15/10/2024), ed in particolare, *"per integrare la documentazione in atti, depositando il titolo di proprietà della Presidenza della Regione Siciliana atteso che "dalla lettura del titolo della nota n. 43692/07 si evince che, in fase di rogito, l'Amministrazione Regionale confermava di essere proprietaria dell'immobile e di averlo assunto nella consistenza del patrimonio della Regione Siciliana giusta scheda patrimoniale n. 184/B" o, comunque, l'eventuale risposta della stessa nel caso di ricerca con esito negativo"*.



In data 25/10/2024 il creditore procedente depositava telematicamente la relazione notarile integrativa, nella quale si dava atto che il notaio non aveva riscontrato alcuna trascrizione a favore della Regione Siciliana / Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) relativa all'immobile pignorato.

A seguito del deposito della documentazione richiesta, il G.Es., con provvedimento del 19/11/2024, assegnava termine di 20 giorni al Custode per deduzioni sulla documentazione. Lo stesso, in data 26/11/2024, in riscontro a tale provvedimento e di quanto indicato nella relazione integrativa prodotta dal creditore procedente, comunicava che *"A parere dello scrivente, considerata la provenienza del bene dalla Regione Siciliana (e anche il maturare dell'usucapione decennale per gli acquirenti, stante che la prima vendita proviene da un Ente Pubblico), non sussistono impedimenti alla vendita"*.

Con provvedimento del 27/11/2024 il G.Es., preso atto di quanto sopra, ha quindi invitato gli ausiliari alla prosecuzione delle rispettive attività.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17/09/2024 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in via Giuseppe Cerboni n. 3. In tale occasione era presente oltre allo scrivente, anche il Custode Giudiziario e l'esecutato. Si è presa visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. Lo scrivente ha quindi informato gli esecutati circa la data della successiva udienza ed ha richiesto agli stessi informazioni circa la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile ed informazioni relative al Condominio. L'esecutato ha quindi comunicato che per l'immobile non erano state mai presentate pratiche urbanistiche, fornendo inoltre i recapiti dell'amministratore pro-tempore del Condominio. Lo stesso ha inoltre comunicato l'indirizzo di posta elettronica ordinaria cui trasmettere l'elaborato peritale. Le operazioni peritali sono state sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.



Lo scrivente quindi, con PEC del 23/09/2024, chiedeva all'amministratore pro-tempore del Condominio informazioni circa la situazione debitoria relativa all'immobile pignorato per oneri condominiali ordinari e straordinari.

In pari data l'amministratore pro-tempore ha comunicato che *"dopo aver effettuato riscontri contabili relativi agli oneri condominiali ordinari e straordinari, di pertinenza dell'appartamento ubicato al piano 3° Foglio 17 Particella 113 Sub 43, ... attesta che, alla data odierna, risultano non pagate quote per un importo pari ad € 2.095,40 (Duemilazeronovantacinque/40)"*.

In data 24/09/2024 lo scrivente ha richiesto all'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Palermo di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima, nonché di eventuali ed ulteriori pratiche urbanistiche. Dal momento che nessuna comunicazione era pervenuta il tal senso lo scrivente, sia recandosi personalmente che mediante PEC del 16/10/2024 e del 15/01/2025, ha sollecitato tale richiesta.

L'IACP, con nota del 27/01/2025, ha quindi comunicato che *"da ricerche fatte negli archivi dello IACP, non è stato riscontrato alcun fascicolo inerente la Sua richiesta. Il lotto 683, di cui fa parte l'unità da lei richiesta (app.to 3539) è stato costruito con una legge regionale la 195/56 n° 33"*.

Inoltre, lo scrivente, con PEC del 29/01/2025, ha chiesto all'amministratore pro-tempore del Condominio un aggiornamento della situazione debitoria a carico dell'immobile. Con nota del 03/02/2025 l'amministratore pro-tempore ha comunicato che *"alla data odierna, risultano non pagate quote per un importo pari ad € 2.383,47 (Duemilatrecentottantatre/47)"*.

Nelle more lo scrivente, con PEC del 29/01/2025, ha quindi richiesto allo studio notarile Messina, copia dell'atto di compravendita del 04/01/2017, con cui gli esecutati hanno acquistato il bene pignorato. Lo stesso, con comunicazione del 30/01/2025 ha comunicato di essere disponibile al rilascio della copia ma, che *"che il compenso per il rilascio della copia autentica richiesta è di euro 80,00 (ottanta/00), oltre iva e ritenuta come per legge"*. Alla ricezione del pagamento



richiesto, lo studio notarile ha quindi trasmesso copia dell'atto richiesto, comprensivo degli allegati.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Palermo, via Giuseppe Cerboni n. 3, piano terzo, censito catastalmente al foglio 17, particella 113, sub. 43.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita costituito dell'unico immobile oggetto di pignoramento.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

- Abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Giuseppe Cerboni n. 3, piano terzo, censito catastalmente al foglio 17, particella 113, sub. 43, zona 5, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 101 mq, rendita catastale € 136,86.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 04/01/2017 al rogito del notaio Maria Angela Messina (rep. n. 12999 – raccolta n. 6646), trascritto



presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/01/2017 ai nn. 665/543.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). In particolare, l'immobile oggetto della presente relazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

FOGLIO: 17	PARTICELLA: 113	SUB: 43	CATEGORIA: A/4
CLASSE: 7	CONSISTENZA: 5 vani	SUP. CAT.: 101 mq	RENDITA: € 136,86

4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

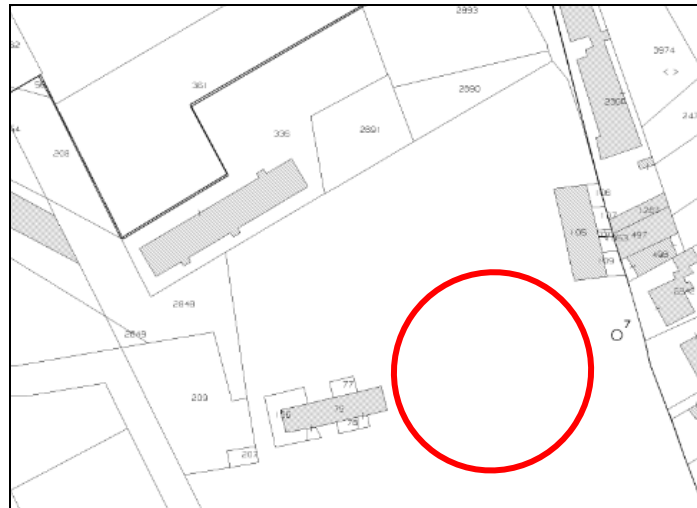
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando che l'edificio in cui insiste il bene pignorato non risulta censito nella mappa catastale.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)





Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano di un edificio sito in Palermo in via Giuseppe Cerboni n. 3. Il fabbricato si sviluppa su sette elevazioni fuori terra (piano rialzato e sei piani in elevazione) e presenta struttura in conglomerato cementizio armato e copertura di tipo piano. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura. L'accesso all'edificio avviene mediante un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne condominiale che consente, a sua volta, l'accesso all'appartamento mediante scala. Oltrepassando la porta di ingresso dell'appartamento ci si immette direttamente nel soggiorno dell'appartamento. Da questo è quindi possibile accedere al corridoio che



consente l'accesso a tutte le rimanenti stanze che compongono l'unità immobiliare. In particolare, dal corridoio è possibile accedere alla cucina, al servizio igienico, alla camera da letto principale dotata di servizio igienico indipendente, al ripostiglio ed ad una seconda camera da letto. L'unità immobiliare è dotata di un balcone posto sul prospetto principale (via Leonardo Pisano) ed accessibile dal soggiorno ed un balcone posto in corrispondenza del retrospetto (via Giuseppe Cerboni) chiuso con struttura precaria, a guisa di veranda, ed inglobato all'interno dell'appartamento mediante parziale demolizione della parete perimetrale.

L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica e pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione dei servizi igienici che presentano pavimentazione e rivestimento parietale con mattoni e piastrelle di ceramica.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso da via Giuseppe Cerboni n. 3 mediante un portone in alluminio e vetro. L'edificio confina ad est con la predetta strada pubblica, a sud con la via Luca Pacioli, ad ovest con via Leonardo Pisano ed a nord con uno slargo della predetta strada urbana.

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'appartamento il balcone posto in corrispondenza del prospetto principale, di estensione pari a circa 4,00 mq, nonché quello ubicato in corrispondenza del retrospetto, chiuso con struttura precaria a guisa di veranda, di estensione pari a circa 7,00 mq.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni consistono nell'androne condominiale e nella scala, nonché nelle tipiche parti comuni di un edificio.



4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico a collettore, predisposizione pompe di calore, nonché impianto citofonico con apri porta.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti; tuttavia, si ritiene che questi siano a norma. In ogni caso, il costo per l'eventuale adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 1.000,00.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, risulta dotato di attestato di conformità energetica.

4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Prospetto su via Pisano





Soggiorno



Corridoio



Cucina



Camera da letto principale



Seconda camera da letto





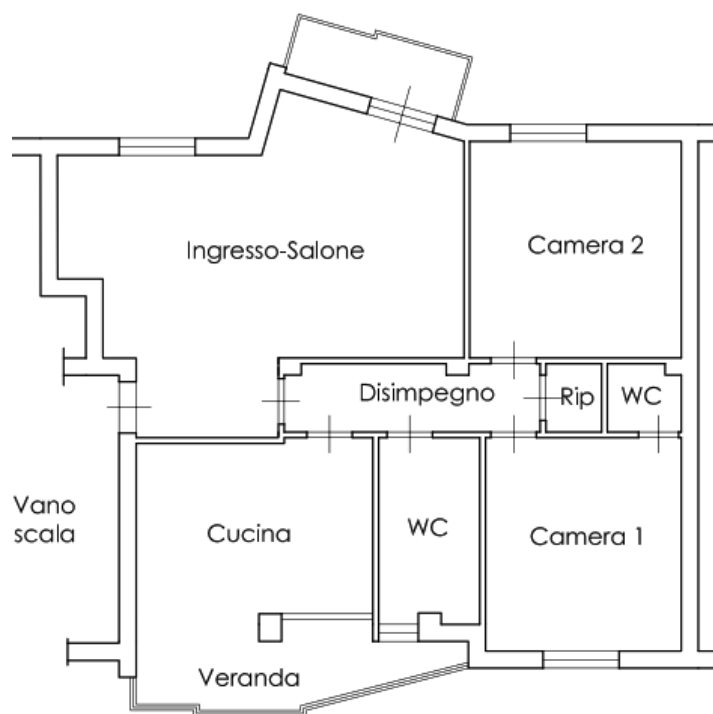
Servizio igienico principale



Secondo servizio igienico

4.2.7 PLANIMETRIA

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



Rilievo planimetrico dell'immobile



4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza utile interna pari a circa 3,00 metri.

La superficie commerciale dello stesso, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a 100,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del balcone posto in corrispondenza del prospetto principale, di estensione pari a 4,00 mq, e di quello posto in corrispondenza del retrospetto, chiuso con struttura precaria a guisa di veranda, di estensione pari a 7,00 mq.

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% per balconi (dal momento che la veranda non è regolarizzabile, la sua superficie è stata considerata assimilata a quella del balcone)

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(4,00 + 7,00) \text{ mq} \times 0,25 \approx 3,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$$100,00 \text{ mq} + 3,00 \text{ mq} = 103,00 \text{ mq}$$

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
17	113	43	via Giuseppe Cerboni n. 3	3	A/4	5 vani	€ 136,86

e risulta intestato all'esecutato per la quota di 1/1.

Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. L'unità immobiliare era originariamente individuata dal sub. 8. Con atto di aggiornamento catastale del 22/02/2001 (pratica n. 83753), con causale "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

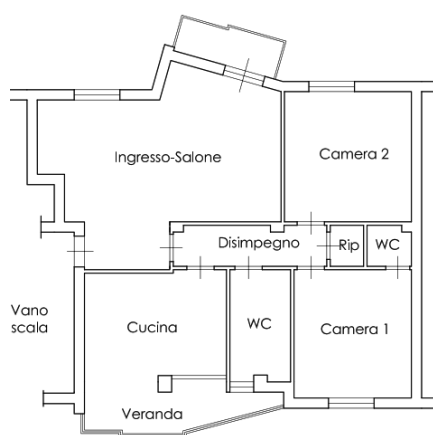


variazione di toponomastica", veniva soppresso l'originario sub. 8 e costituito il sub. 33. Con successivo atto di aggiornamento catastale del 18/06/2007 (pratica n. PA0382710), con causale *"demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni"*, veniva quindi soppresso il sub. 33 e costituito l'odierno sub. 43. Seguiva quindi un ulteriore atto di aggiornamento catastale del 27/07/2011 (pratica n. PA0357801), con causale *"rettifica di errata espos. grafica"*.

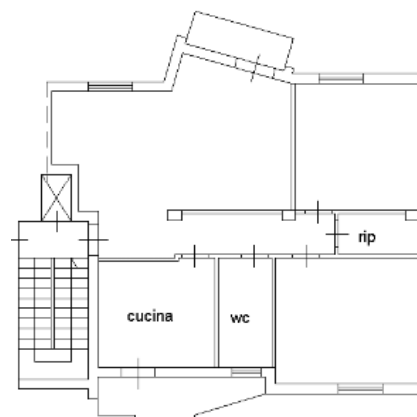
Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Tale difformità consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione del servizio igienico accessibile dalla camera da letto principale, nonché la chiusura con struttura precaria del balcone ubicato in corrispondenza del retroprospetto e contestuale demolizione della parete perimetrale in corrispondenza del predetto balcone.

Si osserva inoltre che l'intero edificio, come tanti altri edifici ubicati nella medesima zona, in cui è ubicato il bene sottoposto a pignoramento non risulta inserito nelle mappe catastali. A tal proposito si rimanda al confronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (§ 4.1.3 ovvero allegato 2).

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



Stralcio della planimetria dell'immobile



Stralcio della planimetria catastale



4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della documentazione depositata in atti e di quella acquisita dallo scrivente risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge, mediante atto di compravendita del 04/01/2017 al rogito del notaio Maria Angela Messana (rep. n. 12999 – raccolta n. 6646), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/01/2017 ai nn. 665/543.

Al dante causa la piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto di compravendita del 05/02/2008 al rogito del notaio Maurizio Lunetta (rep. n. 16407 – raccolta n. 5471), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 11/02/2008 ai nn. 7485/4678.

A quest'ultimo la piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto di compravendita del 19/06/2007 al rogito del notaio Anna Ruffino (rep. n. 40702/10022), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18/10/2007 ai nn. 68993/43692, da potere della Presidenza della Regione Siciliana. Relativamente alla proprietà in capo alla Presidenza della Regione Siciliana si rimanda a quanto indicato al §1.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B_{4b}", che comprendono *"le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città"*. Le zone B₄ sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 6, dall'art. 7, comma 1, e dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica



dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione e confermate dai tecnici comunali.

Come già indicato lo scrivente, nell'espletamento dell'incarico, ha richiesto all'I.A.C.P. di poter prendere visione del fascicolo edilizio inerente all'immobile pignorato. Tuttavia, lo stesso, con nota del 27/01/2025 ha comunicato che *"da ricerche fatte negli archivi dello IACP, non è stato riscontrato alcun fascicolo inerente la Sua richiesta. Il lotto 683, di cui fa parte l'unità da lei richiesta (app.to 3539) è stato costruito con una legge regionale la 195/56 n° 33"*.

Tenuto conto della carenza documentale riscontrata non è possibile effettuare un confronto tra lo stato urbanistico legittimo e l'attuale stato dei luoghi. Tale riscontro, fermo restando quanto appena indicato e salvo diverso parere degli enti preposti, verrà eseguito rispetto alla planimetria catastale di impianto del 09/05/1969, nonché in relazione ai successivi atti di aggiornamento catastale.

In particolare, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rispetto alla planimetria catastale di impianto, e rispetto alle successive planimetrie catastali, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura con struttura precaria del balcone di retrospetto, con contestuale demolizione della parete perimetrale.

Relativamente alla variazione degli spazi interni si rileva che questa può essere regolarizzata mediante redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 150,00 per diritti di istruttoria ed € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista, valutate in complessivi € 1.500,00.

In merito alla chiusura con struttura precaria (veranda prospiciente su pubblica via) e demolizione della parete perimetrale con annessione della stessa all'interno della superficie abitabile, risulta che tale variazione non risulta regolarizzabile. Pertanto, dovrà essere necessariamente previsto il ripristino dello stato dei luoghi, con



ripristino della parete perimetrale e dei suoi accessi e smontaggio della veranda, con un costo forfettariamente stimato in complessivi € 5.000,00.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, rispetto all'attuale stato dei luoghi, è necessario procedere alla presentazione di un DOCFA con pagamento di un importo pari a € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 600,00.

Si ribadisce infine che l'intero edificio in cui è ubicato il bene sottoposto a pignoramento non risulta inserito nelle mappe catastali. Tale attività di inserimento in mappa dovrà essere oggetto di presentazione di un atto di aggiornamento catastale (PREGEO) che dovrà necessariamente coinvolgere tutte le unità immobiliari insistenti nell'edificio e, conseguentemente, non può essere oggetto di valutazione puntuale. Pertanto si stima, forfettariamente, la quota a carico dell'immobile per l'attività descritta possa essere quantificato in misura non superiore ad € 500,00.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato con la propria famiglia.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B_{4b}", che comprendono *"le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città"*. Le zone B₄ sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste



dall'art. 6, dall'art. 7, comma 1, e dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4).

Sulla scorta di quanto esposto restano inoltre a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- aggiornamento impiantistico e certificazioni di conformità, con un costo stimato pari ad €1.000,00 come determinato al § 4.2.4;
- regolarizzazione urbanistica mediante n. 2 C.I.L.A. tardiva, con un costo stimato pari ad € 2.650,00 come determinato al § 4.5;
- ricostruzione della parete perimetrale e smontaggio della veranda, con un costo stimato pari ad € 5.000,00 come determinato al § 4.5;
- aggiornamento catastale (DOCFA), con un costo stimato pari a € 670,00 come determinato al § 4.5;
- quota per inserimento nella mappa catastale (PREGEO) dell'edificio in cui è ubicato il bene pignorato, con un costo stimato pari a € 500,00 come determinato al § 4.5.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalla certificazione notarile, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 1

- 1) Atto di mutuo del 05/02/2008 al rogito del notaio Maurizio Lunetta, iscritto il 11/02/2008 ai nn. 7486/1687.

TRASCRIZIONI: 1

- 1) Atto di pignoramento del 18/09/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 13/10/2023 ai nn. 49976/38618.



Difformità urbanistico – edilizie:

In relazione alla carenza documentale riscontrata, ed in particolare del mancato reperimento del fascicolo edilizio del bene, non è possibile effettuare un confronto tra lo stato urbanistico legittimo e l'attuale stato dei luoghi. Tale riscontro, fermo restando quanto appena indicato e salvo diverso parere degli enti preposti, è stato eseguito rispetto alla planimetria catastale di impianto.

Sulla scorta di quanto indicato, fermo restando quanto sopra, risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*), nonché al ripristino della parete perimetrale dell'edificio con smontaggio della veranda installata sul balcone di retrospetto.

Difformità catastali:

Per l'aggiornamento della planimetria catastale risulta necessario procedere alla redazione di un atto di aggiornamento (DOCFA).

Si ribadisce nuovamente che l'intero edificio in cui è ubicato il bene sottoposto a pignoramento non risulta inserito nelle mappe catastali. Tale attività di inserimento in mappa dovrà essere oggetto di presentazione di un atto di aggiornamento catastale (PREGEO).

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati risulta che l'edificio in cui insiste il bene pignorato è stato realizzato su aree pervenute alla Presidenza della Regione Siciliana (dall'aggiornamento della relazione notarile è indicato che non è stato possibile risalire al titolo in capo a quest'ultima). Tuttavia, risulta che l'originario acquirente del bene ha acquistato direttamente dalla Presidenza della Regione Siciliana ed è poi stato oggetto di successive compravendite. Si ritiene pertanto che lo stesso sia libero da pesi od oneri.



4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte dall'amministratore pro-tempore del Condominio risulta che per l'immobile oggetto di pignoramento *"risultano non pagate quote per un importo pari ad € 2.383,47 (Duemilatrecentottantatre/47)"*.

4.9 VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno ribadire ulteriormente che l'immobile, in generale, è stato edificato con idoneo titolo abilitativo, tuttavia l'I.A.C.P., pur attestando la regolarità edilizia non ha rinvenuto nei propri archivi il corrispondente fascicolo edilizio. È stato pertanto eseguito solamente il confronto tra quanto riscontrato sui luoghi con quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali.

Risulta inoltre che per l'edificio non è stato riscontrato uno specifico certificato di abitabilità; tuttavia, il Comune di Palermo ha rilasciato in data 12/10/1987 (prot. n. 8406/1) un certificato di abitabilità omnicomprensivo per gli immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo.

4.9.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché quelli forniti da siti specializzati (all. 4).

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



rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.200,00 €/mq.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 103,00 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	1.200,00 €/mq
Superficie commerciale:	103,00 mq
Valutazione dell'immobile:	1.200,00 €/mq x 103,00 mq = € 123.600,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00
- Costi per il ripristino della regolarità urbanistica: € 7.650,00
- Costi per l'aggiornamento catastale: € 1.170,00
- Oneri condominiali non corrisposti: € 2.383,47

per complessivi € 12.203,47.



Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è stimato pari a:

€ 111.000,00 (centoundicimila/00).

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

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%. Si ottiene pertanto:

€ 111.000,00 – 5% di € 111.000,00 = **€ 105.500,00** (valore già arrotondato)

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua estensione e distribuzione interna non risulta comodamente divisibile.

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Palermo, via Giuseppe Cerboni n. 3
Tipologia:	Abitazione di tipo popolare
Piano:	Piano terzo
Dati catastali:	Foglio: 17 Particella: 113 Sub: 43
Stato:	Buono
Titolo edilizio:	Non rinvenuto da IACP (Lotto n. 683) Certificato n. 8406/1 del 12/10/1987
Superficie commerciale:	103,00 mq
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 123.600,00
Valore al netto delle decurtazioni:	€ 111.000,00
Valore a base d'asta:	€ 105.500,00



6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 07/02/2024

Arch. Carlo Surdi

