

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 60/2022 (riunita al R.G.Es. 201/2024)

AURORA 2023 SPV S.R.L. – BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A. + 1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE MIRIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 1

Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e piano secondo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 74, p.lla 146 sub 11, cat. A/4



Esperto stimatore: arch. Valentina Giardina



INDICE

PREMESSA.....	2
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	2
2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale.....	5
3. Identificazione catastale del bene pignorato.....	14
4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.....	18
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	19
6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	20
7. Stato di possesso attuale dell'immobile.....	27
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	27
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	29
10. Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	31
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	31
12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati.....	31
13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	35
ELENCO ALLEGATI.....	36



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

PREMESSA

Con provvedimento del 09.07.2024 il Giudice dell'esecuzione, dott. Gigi Omar Modica, ha nominato la sottoscritta arch. Valentina Giardina, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3109, quale esperto stimatore per l'esecuzione immobiliare citata in epigrafe. Si segnala che, visto il decesso del debitore esecutato XXXXXXXXXXXX, il creditore procedente ha provveduto a notificare il precetto a tutti gli eredi e ad incardinare un altro pignoramento, iscritto a ruolo al n. 201/2024 e riunito al presente procedimento n. 60/2022 in forza di provvedimento del G.E. del 15.06.2024.

In data 17.07.2024 la sottoscritta ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato custode avv. Giuseppe Miria, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente i moduli di controllo in data 31.07.2024.

Fissata di concerto con il custode giudiziario la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 18.09.2024, alle ore 9.00, preliminarmente comunicata ai debitori esecutati con lettere Raccomandate 1 PdC del 05-12.09.2024 e ai creditori a mezzo PEC del 05.09.2024 (Allegato 1), l'anzidetto sopralluogo, dietro richiesta del debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, veniva differito in data 08.10.2024, alle ore 9.00, allorquando l'esperto, avvisati i creditori a mezzo PEC del 17.09.2024 (Allegato 2), ha effettuato l'accesso unitamente alla custodia presso gli immobili oggetto di esecuzione (v. verbale delle operazioni in Allegato 3).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda n. 2 immobili. Date la tipologia e le caratteristiche dei beni pignorati, la sottoscritta ritiene opportuno, ai fini della vendita, procedere alla formazione di due lotti, rispettivamente costituiti dal primo e dal secondo immobile dell'atto di pignoramento.

La presente relazione, in particolare, concerne il lotto di vendita n. 1 che comprende il primo degli immobili oggetto dell'atto di pignoramento.

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

- piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Guadagna n. 162, piano



primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 146 sub 11, cat. A/4, vani catastali 4,5.

Diritti reali

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti in forza di:

- successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXX (Denuncia di successione n. 33870 Vol. 88888 del 07.02.2022, trascritta in data 08.02.2022 ai nn. 5785/4599) in favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX. Accettazione tacita di eredità trascritta il 20.04.2022 ai nn. 19048/15090;
- atto di compravendita in Notaio Francesco Mazzamuto di Palermo del 28.06.1988, Rep. n. 107543, trascritto in data 16.07.1988 ai nn. 31031/23344, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX (Allegato 4).

Dati catastali

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (Allegato 5).

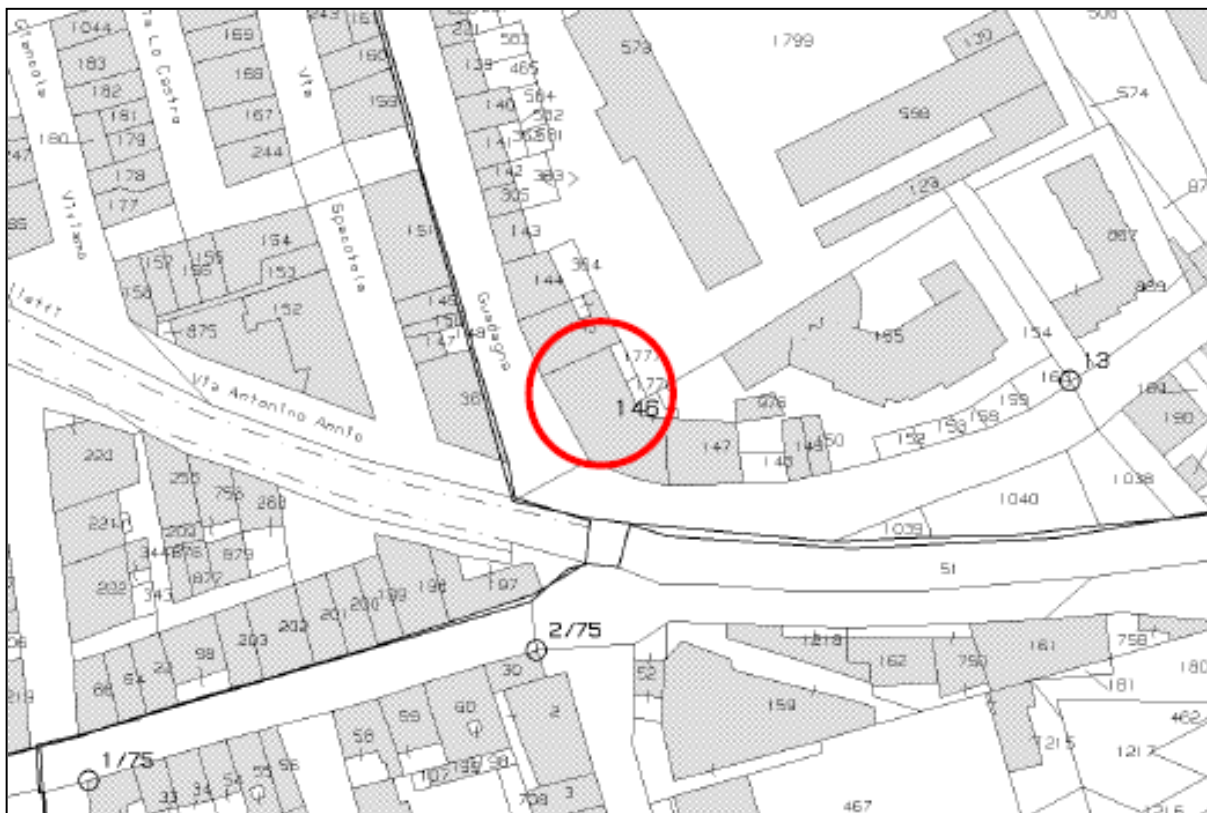
Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è effettuato un raffronto tra la foto satellitare attuale e la mappa catastale (Allegato 6), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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





Estratto del foglio di mappa 74 con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (p.la 146)



Sovrapposizione tra la foto satellitare e il foglio di mappa 74 con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (p.la 146)



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

Il lotto n. 1 oggetto della presente relazione è costituito dal bene di seguito individuato:

LOTTO N. 1 – Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e piano secondo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 74, p.lla 146 sub 11, cat. A/4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 141 mq.

Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un fabbricato, la cui maggiore porzione (piano terra e piano primo) risale alla prima metà del '900 (anno di primo accatastamento 1939), ubicato in zona periferica caratterizzata per lo più da edilizia abitativa di intervento pubblico e privato, mista a parti di tessuto edilizio storico di tipo elencale. L'area, efficientemente collegata tramite il sistema viario circostante e la vicina via Oreto, è servita anche dalla rete metropolitana ferroviaria (stazione Guadagna) e risulta fornita di urbanizzazione primaria e di una buona dotazione di servizi alla residenza e di attività commerciali (v. inquadramento di zona in Allegato 6).



Foto satellitare della zona con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato

L'edificio che comprende il bene staggito, costituito da piano terra e due piani elevati, è realizzato con struttura mista in muratura portante e cordoli di collegamento in c.a, ha solai sia in travi di acciaio e laterizi sia in latero-cemento, copertura piana non praticabile e presenta caratteristiche



costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione.

I prospetti sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura, i parapetti dei balconi sono costituiti da ringhiere in ferro verniciato e le finiture esterne risultano complessivamente di livello qualitativo medio. Lo stabile, tipologicamente ascrivibile all'edilizia in linea, presenta due fronti liberi rispettivamente prospettanti su via Guadagna e sul cortile retrostante ed è connotato da uno stato manutentivo e conservativo discreto (foto 1-2 in Allegato 7).



Foto 1 – Vista del prospetto su via Guadagna

Il fabbricato, a cui si accede da un portone contraddistinto dal numero civico 162 di via Guadagna (foto 3), è servito verticalmente da un corpo scala e risulta sprovvisto di ascensore e di servizio di portineria. Il portone d'ingresso reca un serramento in alluminio verniciato con sopraffine in vetro, la scala condominiale è costituita da un'unica rampa rivestita con lastre di marmo, delimitata dai muri d'ambito e dotata di corrimano in ferro verniciato (foto 4-5). Lo stabile presenta parti comuni interne connotate da mediocri condizioni d'uso e di manutenzione e dotazione impiantistica verosimilmente non conforme alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.





Foto 3-5 – Vedute del portone d'ingresso numero civico 162 e della scala condominiale

Tipologia – Abitazione di tipo popolare.

Ubicazione – Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e piano secondo.

Caratteristiche strutturali – L'immobile è realizzato con struttura mista in muratura portante e cordoli di collegamento in c.a., solai sia in travi di acciaio e tavelloni sia in latero-cemento e partizioni verticali interne realizzate con blocchi di tufo e/o di calcestruzzo alleggerito.

Accessi – All'unità abitativa si accede dal pianerottolo comune del piano primo dell'edificio, porta a sinistra salendo la scala condominiale, priva di numero d'interno (foto 6-7).

Confini – I confini del bene sono i seguenti:

- **NORD:** fabbricato p.lla 145
- **EST:** cortile privato
- **SUD:** unità immobiliare p.lla 146 sub 16 e vano scala
- **OVEST:** via Guadagna.

Pertinenze – L'immobile risulta provvisto dei seguenti spazi accessori:

- un balcone al piano primo, ubicato sul lato ovest prospiciente via Guadagna;
- un terrazzo chiuso a veranda al piano primo, ubicato sul lato est prospiciente il cortile retrostante.

Non sono presenti altri beni pertinenziali a servizio o ad ornamento dell'abitazione.

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

Composizione interna – L'appartamento è costituito da due livelli, rispettivamente ubicati ai



piani primo e secondo, collegati da una scala interna (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 8). Il piano primo è composto da ingresso (foto 8-9), soggiorno comprendente una zona attrezzata con una cucina in muratura (foto 10-11-12-13), camera preceduta da un ampio disimpegno (foto 14-15-16-17-18), servizio igienico completo di doccia, lavabo, vaso e bidet (foto 19), terrazzo sito sul lato est chiuso a veranda con struttura in alluminio anodizzato e vetri e copertura in pannelli coibentati, dotato di lavatoio e in cui è altresì collocata una scala a chiocciola in ferro verniciato che collega i due livelli dell'abitazione (foto 20-21), balcone sito sul lato ovest prospiciente via Guadagna (foto 22-23). Il livello superiore, corrispondente al piano secondo, è collegato al piano sottostante tramite l'anzidetta scala a chiocciola (foto 24-25) ed è composto da una camera (foto 26), spogliatoio (foto 27), servizio igienico completo di vasca, lavabo, vaso e bidet (foto 28), vano adibito a ripostiglio (foto 29), corridoio di disimpegno (foto 30).

Gli ambienti dell'abitazione presentano pavimenti eterogenei in segati di marmo, in cemento e graniglia e in gres porcellanato, i servizi igienici sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pareti dei servizi igienici, della cucina e di parte della veranda presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica.

Le aperture esterne del piano primo recano serramenti in legno e vetri completi di persiane, le finestre del piano secondo hanno invece infissi in alluminio anodizzato e vetri completi di tapparelle avvolgibili in PVC.

La porta d'ingresso dal ballatoio comune è del tipo blindato con pannelli di rivestimento esterno e interno in legno, le porte interne sono in legno tamburato e vetri, con finitura laccata bianca al piano secondo. L'apertura interna di accesso al terrazzo chiuso a veranda e la porta di ingresso del piano secondo presentano porte in ferro e pannelli in laminato.

I vani che si affacciano sui lati est e ovest dell'immobile godono di aerazione e illuminazione dirette, i restanti ambienti dell'abitazione sono privi di aperture esterne, il servizio igienico del piano primo risulta dotato di sistema di ventilazione forzata.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto è connotata nel complesso da buone condizioni d'uso e di manutenzione e da finiture di livello qualitativo medio.

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

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale, dotato di riserva autonoma costituita da un serbatoio in polietilene fissato su staffe metalliche in corrispondenza del prospetto posteriore (foto 31). La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata al

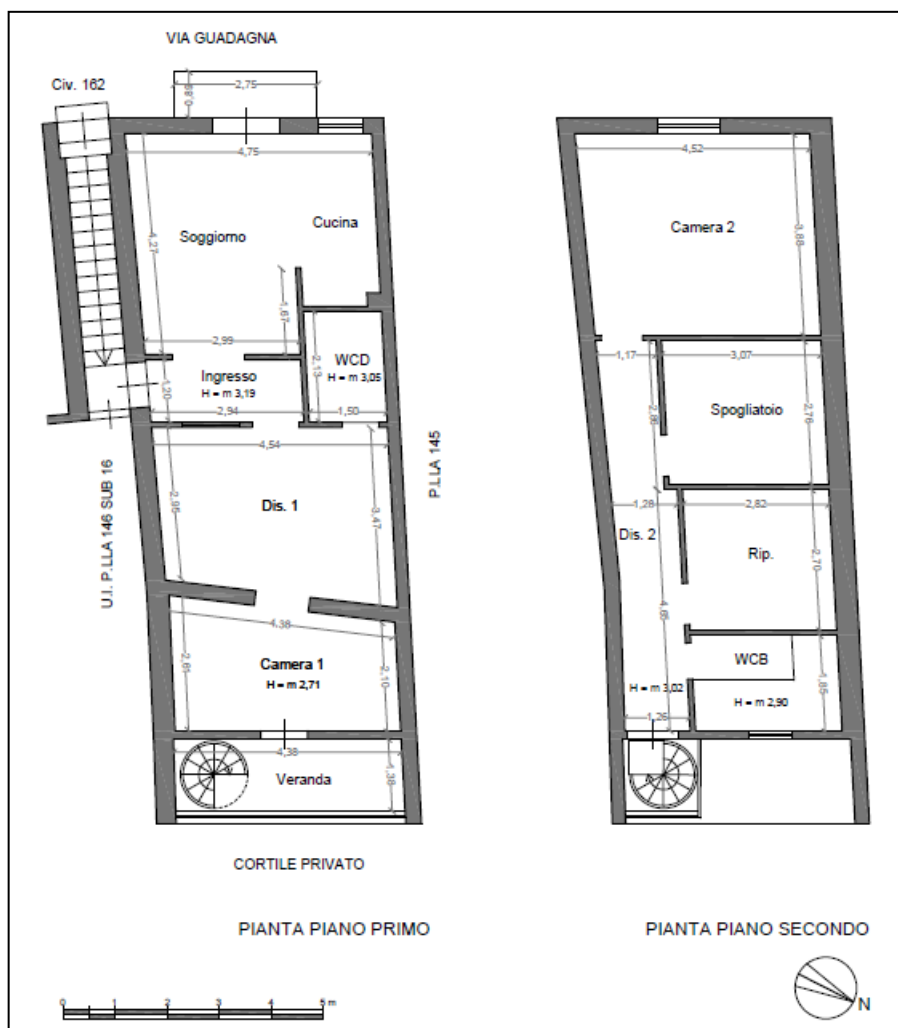


sistema di scarico dell'edificio che recapita nella fognatura dinamica comunale.

- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia, componentistica di standard medio e un quadro elettrico con interruttore magnetotermico differenziale per ogni piano dell'abitazione (foto 32-33).
- Climatizzazione con n. 4 condizionatori tipo monosplit a pompa di calore.
- Impianti videocitofonico, televisivo e telefonico.

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

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



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile



Foto 6 – Porta d'ingresso (piano 1°)



Foto 8 – Ingresso (piano 1°)



Foto 10 – Soggiorno (piano 1°)



Foto 13 – Vista della cucina (piano 1°)





Foto 15 – Disimpegno 1 (piano 1°)



Foto 18 – Camera 1 (piano 1°)



Foto 19 – WC doccia (piano 1°)

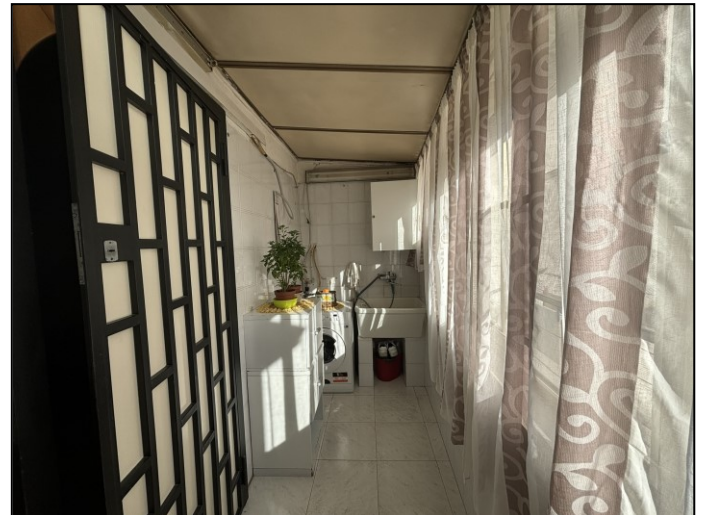


Foto 20 – Veranda (piano 1°)

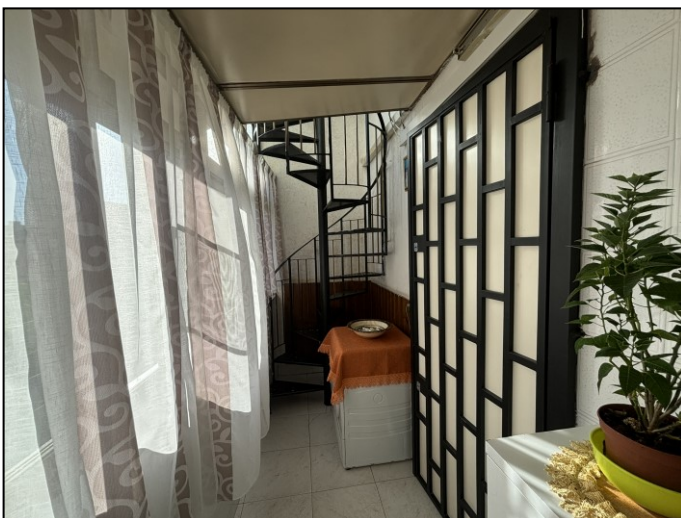


Foto 21 – Veranda (piano 1°)

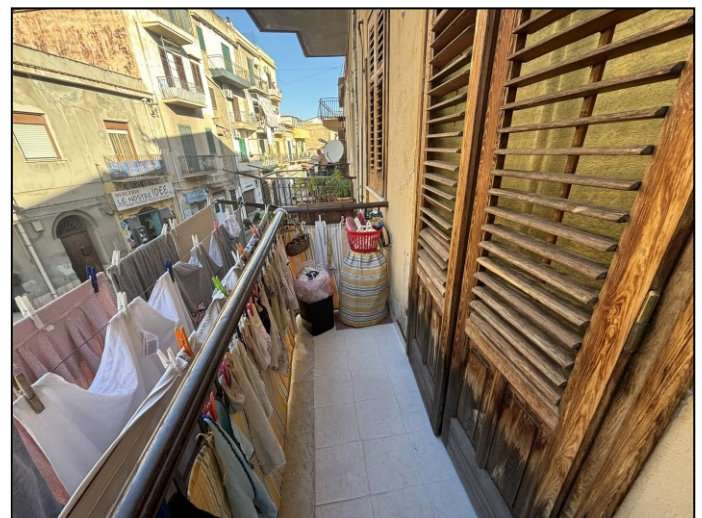


Foto 23 – Balcone (piano 1°)





Foto 25 – Scala a chiocciola



Foto 26 – Camera 2 (piano 2°)



Foto 27 – Spogliatoio (piano 2°)



Foto 28 – WC bagno (piano 2°)



Foto 29 – Ripostiglio (piano 2°)

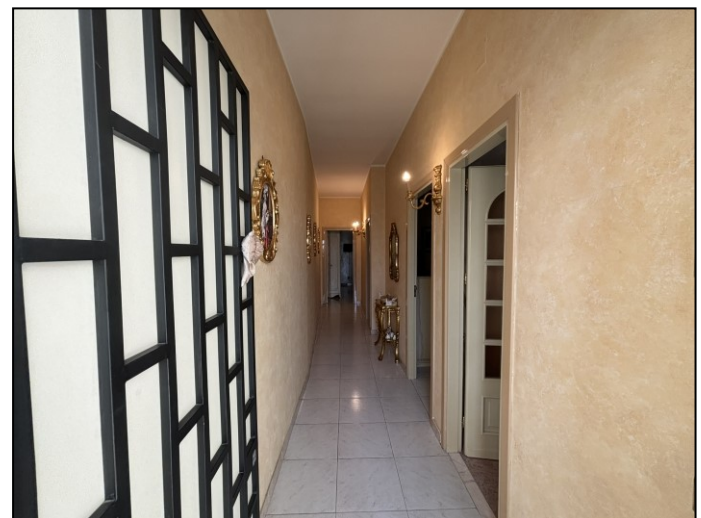


Foto 30 – Disimpegno 2 (piano 2°)



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

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

SUPERFICIE LORDA	mq
Superficie coperta lorda piano 1°	59,45
Superficie coperta lorda piano 2°	59,45
Superficie coperta lorda totale (P1°+ P2°)	118,90
Superficie veranda	7,16
Superficie balcone	2,44

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

Piano	Vano	Superficie (mq)	Esposizione	Veranda (mq)	Balcone (mq)
Piano primo	Ingresso	3,55	Interna	6,00	2,44
	Soggiorno/Cucina	18,23	Ovest		
	Camera 1	10,18	Interna		
	Disimpegno 1	14,34	Interna		
	WC doccia	3,19	Interna		
Piano secondo	Camera 2	17,18	Ovest		
	Spogliatoio	8,47	Interna		
	WC bagno	5,21	Est		
	Ripostiglio	7,61	Interna		
	Disimpegno 2	8,89	Interna		
TOTALE		96,85		6,00	2,44

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

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

dove

S_C = superficie commerciale



S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

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

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- nella superficie si comprendono anche gli spazi accessori di pertinenza esclusiva;
- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Superficie coperta lorda	118,90	1,00	118,90
Superficie veranda	7,16	0,50	3,58
Superficie balcone	2,44	0,30	0,73
Totale superficie commerciale			123,00

Altezza utile interna – L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile (v. planimetria in Allegato 8).

Piano primo: l'ingresso, il soggiorno e la camera 1 hanno un'altezza di 3,19 m; la camera 2 ha un'altezza di 2,71 m; il servizio igienico, che presenta un pavimento rialzato, ha un'altezza di 3,05 m; la veranda, che reca una copertura inclinata, presenta un'altezza media di 2,45 m.

Piano secondo: a questo livello tutti gli ambienti presentano un'altezza di 3,02 m; il servizio igienico, nella porzione con il pavimento rialzato, ha un'altezza utile di 2,90 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 5):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	74	146	11	A/4	8	7,5 vani	Totale: 141 mq Totale escluse aree scoperte: 139 mq	Euro 356,36



Via Guadagna n. 162, Piano 1-2

Dati derivanti da: VARIAZIONE PER RETTIFICA DEL CLASSAMENTO n. 26801.1/2009 del 02.09.2009, Pratica n. PA0453422 in atti dal 02.09.2009

Annotazioni: ripristino dati di classamento allo stadio precedente la variazione n. C00465 del 02.03.1999 per errata acquisizione della denuncia di variazione n. 12143 del 04.03.1986, istanza n. 326233/2009.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 74, Particella 146

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 8/12.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 74, p.lla 146, sub 11**, cat. A/4, classe 8, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 356,36, via Guadagna n. 162, piano 1-2 (Dati derivanti da: VARIAZIONE PER RETTIFICA DI ERRATA ESPOSIZIONE GRAFICA n. C00465.1/1999 del 02.03.1999 in atti dal 02.03.1999).
Annotazioni: classamento e rendita validati.
- **Foglio 74, p.lla 146, sub 11**, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Lire 220.500, via Guadagna n. 162, piano 1 (Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992).
- **Foglio 74, p.lla 146, sub 11**, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, via Guadagna n. 162, piano 1-2 (Dati derivanti da: AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE VAR n. 12143/1986 del 04.03.1986 in atti dal 18.05.1989).
- **Foglio 74, p.lla 146, sub 11**, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Lire 796, via Guadagna n. 162, piano 1-2 (Dati derivanti da: Variazione di classamento n. 12143.1/1986 del 04.03.1986 in atti dal 23.11.1999).
- **Foglio 74, p.lla 146, sub 11**, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita Lire 619, via Guadagna n. 162, piano 1 (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 16.11.2019, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12, XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12,
XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 8/12



(Derivante da voltura d'ufficio del 16.11.2019, successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX Rep. n. 33870, trascrizione 4599/22, voltura n. 18842.1/2022, pratica n. PA0079950 in atti dal 15.06.2022);

- dal 28.06.1988 al 16.11.2019, XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (Atto di compravendita del 28.06.1988 Rep. n. 107543 in Notaio Francesco Mazzamuto, registrazione n. 8977 del 18.07.1988, voltura n. 2114/1999 in atti dal 02.03.1999);
- dal 18.02.1981 al 28.06.1988, XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3, XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3, XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3 (Derivante da Documento del 18.02.1981 n. 10674/1981, successione n. 44 del 31.07.1981, volume 2901, voltura in atti dal 18.05.1989)
- dall'impianto al 18.02.1981, XXXXXXXXXXXXXXXX (Derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)

La particella su cui insiste l'immobile pignorato è censita al Catasto Terreni del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Allegato 5).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	74	146		ENTE URBANO	375		

Dati derivanti da: Tipo Mappale n. 33836.1/2016 del 10.02.2016, Pratica n. PA0033836 in atti dal 10.02.2016.

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. 701/94 – Comprende il fg. 74 n. 344

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Foglio 74, Particella 146

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 74, p.lla 146**, qualità ENTE URBANO, superficie 349 mq (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08.03.1988).

La dichiarazione di Tipo Mappale presentata il 10.02.2016 ha soppresso il seguente immobile:

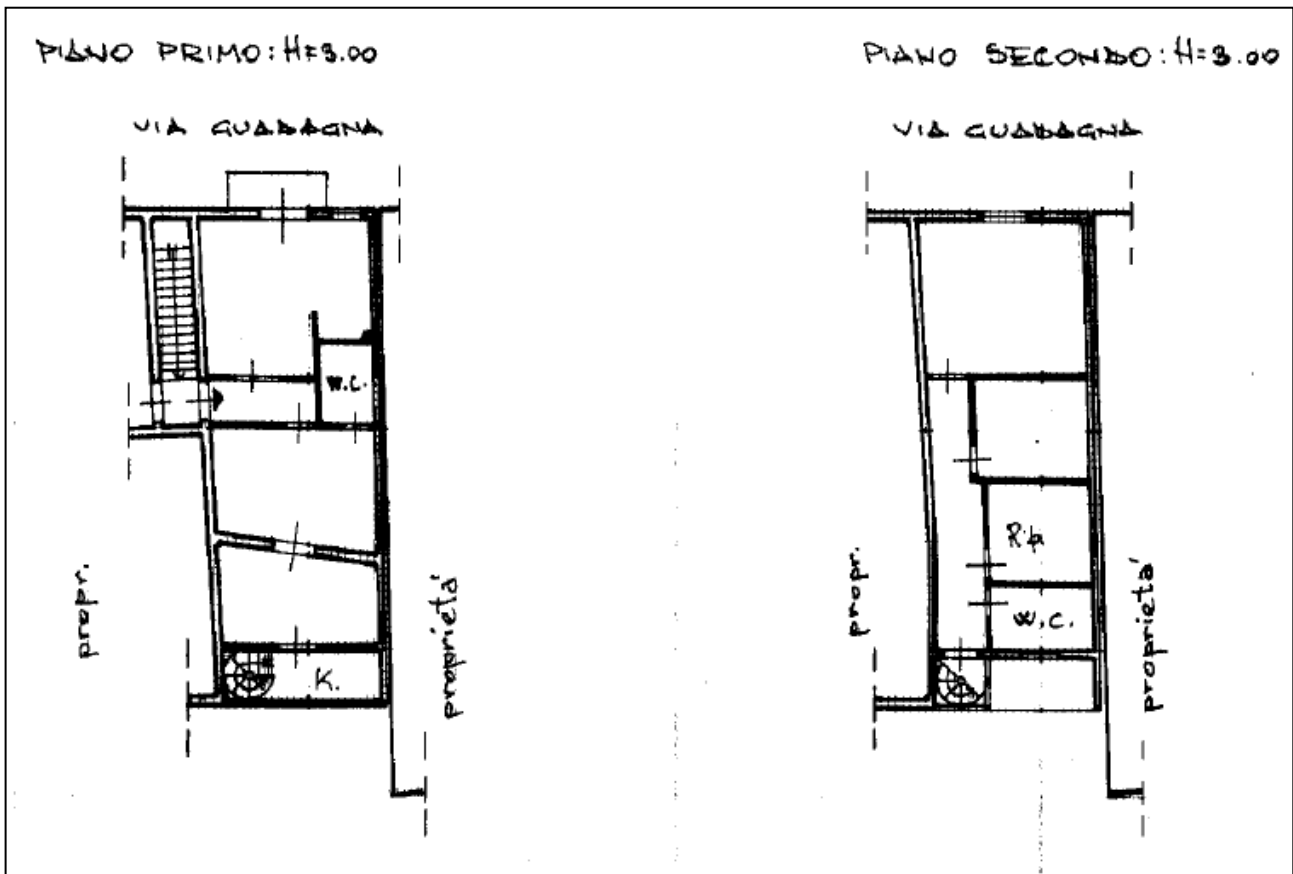
- **Foglio 74, p.lla 344**, qualità ENTE URBANO, superficie 26 mq, che è stato unito all'immobile Foglio 74, p.lla 146.

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



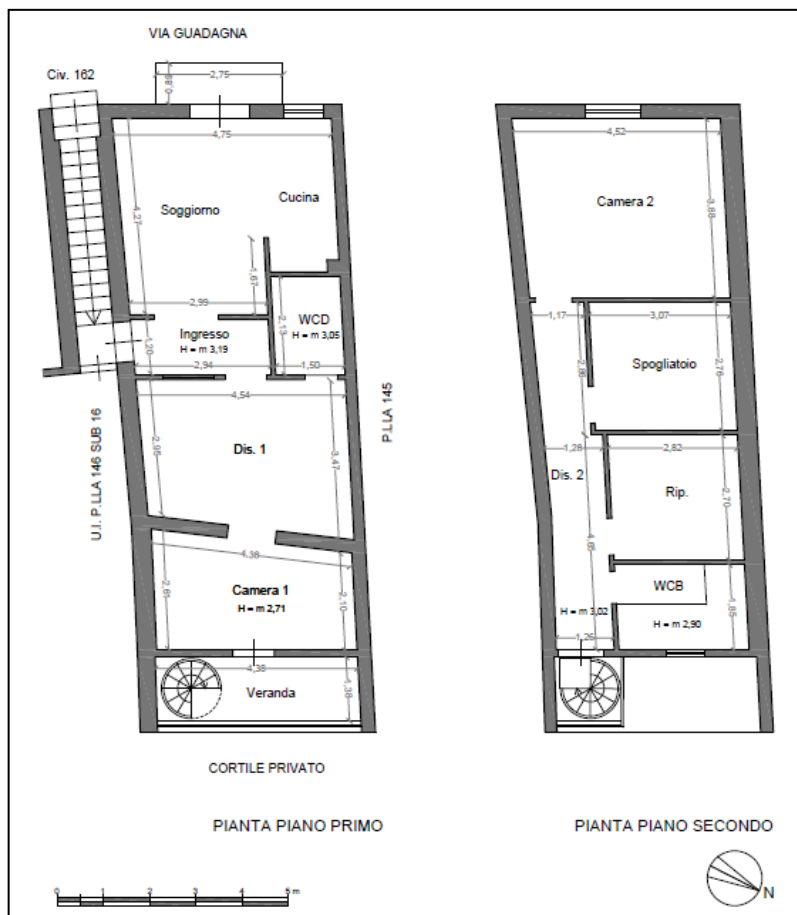
dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – L'immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta uno stato di fatto pressoché conforme alla planimetria catastale attuale presentata in data 02.03.1999, fatta eccezione per la cucina, che oggi in effetti insiste in adiacenza al vano soggiorno piuttosto che nella veranda (cfr. Allegati 5 e 8). Ai fini della piena conformità catastale, anche in considerazione di quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'istanza di condono edilizio, si ritiene opportuno procedere ad una variazione DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria catastale, a fronte di un costo, comprensivo di compensi tecnici e diritti erariali, che può quantificarsi in circa 700,00 euro.



Planimetria catastale attuale dell'immobile p.la 146 sub 11





**Planimetria dello stato di fatto
dell'immobile p.lla 146 sub 11**

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1 – Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e piano secondo, con accesso dal pianerottolo comune del piano primo dell'edificio, porta a sinistra salendo la scala condominiale, senza ascensore.

L'appartamento è costituito da due livelli, rispettivamente ubicati ai piani primo e secondo, collegati da una scala interna. Il piano primo è composto da ingresso, soggiorno comprendente una zona attrezzata con una cucina in muratura, camera preceduta da ampio disimpegno, WC doccia, terrazzo sito sul lato est chiuso a veranda, in cui è collocata una scala a chiocciola che collega i due livelli dell'abitazione e balcone sito sul lato ovest prospiciente via Guadagna. Il livello superiore, corrispondente al piano secondo, è composto da camera, spogliatoio, WC bagno, vano adibito a ripostiglio e corridoio di disimpegno.

Confinante con fabbricato p.lla 145 a nord, con cortile privato a est, con unità immobiliare p.lla 146 sub 16 e vano scala a sud, con via Guadagna a ovest.

È riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 146 sub 11**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e presenta uno stato di fatto conforme alla

planimetria catastale, ad eccezione della diversa ubicazione della cucina.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato costruito in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (anno di primo accatastamento 1939) in assenza di titoli edilizi. L'immobile, originariamente costituito solo dal piano primo, è stato oggetto di interventi di parziale ampliamento eseguiti in assenza di provvedimenti autorizzativi, per i quali è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. n. 4898 del 24.03.1986, non ancora definita, e di un successivo ampliamento abusivo con la realizzazione di una sopraelevazione corrispondente all'attuale piano secondo, per il quale è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 prot. n. 8394 del 29.03.1995, in atto non definita. Risulta comunicazione di opere interne ex art. 9 L.R. 37/85 prot. n. 8948 del 06.05.1999 per la chiusura a veranda del terrazzo del piano primo. L'immobile presenta uno stato dei luoghi conforme rispetto ai grafici allegati alle suddette istanze di condono edilizio. Le istanze di condono edilizio prot. n. 4898/86 e prot. n. 8394/95 possono essere definite mediante deposito di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016. L'immobile risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità. I costi complessivi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile si quantificano in circa 10.000,00 euro.

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

PREZZO A BASE D'ASTA: 78.000,00 euro (settantottomila/00 euro)

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

La titolarità del ben pignorato risulta essere la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 4/6 della piena proprietà,
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 della piena proprietà;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 della piena proprietà;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 della piena proprietà;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 della piena proprietà.



La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- La quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutata XXXXXXXXXXXX, in ragione di 1/6 e ai figli XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di 1/12 ciascuno, in virtù della successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX XXXXXXX e deceduto XXXXXXX, giusta denuncia di successione n. 33870, Vol. 88888 del 07.02.2022, trascritta in data 08.02.2022 ai nn. 5785/4599 in rettifica di denuncia di successione n. 447553, Vol. 88888 del 22.10.2021, trascritta il 26.10.2021 ai nn. 49039/38175. Risulta **accettazione tacita di eredità trascritta in data 20.04.2022 ai nn. 19048/15090**, nascente da atto in Notaio Roberto Indovina di Palermo del 22.12.2021, Rep. n. 7069/4955, in favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.
- Con atto di compravendita in Notaio Francesco Mazzamuto di Palermo del 28.06.1988, Rep. n. 107543/30809 (v. Allegato 4), trascritto in data 16.07.1988 ai nn. 31031/23344, i debitori eseguiti XXXXXXXXXXXX (deceduto) e XXXXXXX avevano acquistato, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, da potere di XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà del seguente immobile:
 - casetta per civile abitazione sita in Palermo nella via Guadagna n. 162, di primo piano a sinistra salendo, composta da tre vani, oltre cucina, wc, ingresso, piccolo ripostiglio e terrazzino, iscritta in catasto alla partita 23134, foglio 74, mappale numero 146, sub 11, categoria A/4, vani 3,5, RCL 619 e per opere di cui appresso è detto [opere in difformità N.d.R.] è stata presentata denuncia di variazione in data 4.3.1986 n. 12143.
- La piena proprietà dell'immobile suddetto era pervenuta a XXXXXXXXXXXX, a XXXXXXX XXXXXXXXXXXX e a XXXXXXX in virtù della successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre XXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto XXXXXXX, giusta denuncia di successione n. 44, Vol. 2901.

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

• *Inquadramento urbanistico*

Il fabbricato p.lla 146, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del



29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **Zona territoriale omogenea A2** (artt. 2-5-20-23bis-25-27 delle N.T.A.), che comprende i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, e inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi in altre zone territoriali omogenee.

Per gli edifici classificati come “netto storico” sono consentiti gli interventi di cui all’art. 20 delle N.T.A., ossia manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni dell’elaborato “P3b – Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – N.T.A. – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”.

L’edificio di cui fa parte l’appartamento oggetto di stima appartiene alla tipologia “Edilizia rurale e a schiera di borgata” (artt. 12-14-21 delle N.T.A. Scheda Norma), per la quale la modalità d’intervento ammessa è la ristrutturazione edilizia semplice e con aumento di volume (v. certificato di destinazione urbanistica, stralci tavole P.R.G. e N.T.A. in Allegato 9).

Il fabbricato individuato dalla p.lla 146 ricade nella fascia di rispetto della ferrovia ai sensi dell’art 49 del D.P.R. n. 753 dell’11.07.1980.

Si segnala che, sebbene il certificato di destinazione urbanistica rilasciato non ne faccia menzione, l’esperto ha rilevato che il bene pignorato ricade in un’area sita in prossimità della Regia Trazzera n. 265 denominata “Bolognetta-Belmonte-Palermo” e, pertanto, acquisite le opportune informazioni presso l’Ufficio competente, si è accertato che la p.lla 146 comprendente l’immobile in oggetto risulta interessata dalla larghezza legale della summenzionata R.T. n. 265, come meglio descritto al successivo quesito n. 9.

- ***Regolarità edilizia***

La porzione originaria del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, costituita da piano terra e piano primo, è stata costruita in assenza di titoli edilizi in data antecedente all’entrata in vigore della L. 1150/1942 (legge urbanistica), come verificato sia dall’esame della carta tecnica OMIRA 1935-1937 (Allegato 10), in cui si evidenzia la presenza dell’edificio a quell’epoca, sia sulla base della planimetria catastale d’impianto dell’immobile sub 11, presentata in data 18.12.1939¹ (v. Allegato 4). Considerata l’epoca di costruzione del fabbricato, che ne legittimerebbe la

¹ La planimetria d’impianto dell’immobile sub 11 presenta alcune incongruenze grafiche: la scala che conduce al piano primo, ivi indicata con accesso dal civico 162 di via Guadagna, è erroneamente rappresentata in aderenza alla parete nord del bene, su area di fatto ricadente nella contigua p.lla 145; la dimensione trasversale dell’immobile risulta maggiore rispetto a quella del corpo di fabbrica di cui fa parte, come ulteriormente verificato mediante l’acquisizione della planimetria catastale d’impianto della sottostante unità immobiliare del piano terra (ex sub 1), che risulta invece connotata da dimensioni trasversale e longitudinale congrue con quelle effettivamente oggi riscontrate in relazione al fabbricato.



realizzazione ancorché eseguita in assenza di titoli edilizi, si evidenzia tuttavia quanto accertato sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 1560326 del 24.10.2024 l'esperto ha chiesto all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche di sanatoria relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 11). In riscontro alla predetta richiesta l'Ufficio ha prodotto due pratiche di sanatoria edilizia come di seguito esposto.

➤ Con **istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 acquisita al prot. n. 4898 del 24.03.1986** (Allegato 12), XXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietaria dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 11, ha chiesto la concessione edilizia in sanatoria per i lavori di ampliamento del suddetto immobile consistenti nella realizzazione di un vano di circa 10,00 mq e di un ripostiglio su parte del preesistente terrazzo, eseguiti, per quanto dichiarato dalla richiedente, nel periodo compreso tra il 1962 e il 1964. Ai fini dell'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'ampliamento in parola, l'esperto ha effettuato presso la S.A.S. TD di Palermo la visura della foto aerea del volo IGM 1968, che sembra riprodurre uno stato dei luoghi analogo a quanto dichiarato dalla richiedente. Non di meno, atteso che l'immagine aerea esaminata non restituisce una visione nitida dell'edificio, l'esperto ha eseguito una ulteriore verifica confrontando lo stato riscontrato nel volo IGM 1968 con la foto aerea del volo S.A.S. del 1974, che riproduce con maggiore dettaglio l'immobile in esame, verificando un'analogia consistenza dell'ampliamento come riprodotto nel volo del 1968 e rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio.

La summenzionata pratica inerente all'istanza di sanatoria edilizia prot. n. 4898/86 risulta corredata della seguente documentazione:

- attestazione di versamento dell'oblazione pagata in unica soluzione;
- denuncia di variazione catastale;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- relazione tecnica delle opere;
- grafici dello stato precedente e dello stato successivo all'abuso;
- invito alla trasmissione della documentazione necessaria per la definizione della pratica di sanatoria notificato il 28.11.1992.

Si segnala, inoltre, quanto segue:

- l'oblazione dovuta per le opere in oggetto, pari a 60.000 Lire e determinata con riferimento alla Tipologia 1 (*opere realizzate in assenza o difformità della licenza o concessione*



edilizia e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), risulta interamente pagata in misura pari a 100.000 Lire;

- data l'epoca di realizzazione dell'abuso, ricadente nella prima fascia temporale, non sono dovuti gli oneri concessori.

➤ Con **istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 acquisita al prot. n. 8394 del 29.03.1995** (Allegato 13), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e secondo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 11, ha chiesto la concessione edilizia in sanatoria per i lavori di ampliamento del suddetto immobile consistenti nella realizzazione di una sopraelevazione corrispondente al piano secondo, eseguiti, per quanto dichiarato dal richiedente, nel periodo compreso tra il 16.03.1985 e il 31.12.1993. Ai fini dell'accertamento dell'epoca di realizzazione del suddetto ampliamento l'esperto ha effettuato presso la S.A.S. TD di Palermo la visura della foto aerea del volo S.A.S. 1987, accertando che a quella data la sopraelevazione non era ancora stata realizzata, nonché della foto aerea del volo S.A.S. 1992, da cui invece risulta la presenza della sopraelevazione come dichiarata dal richiedente e rappresentata negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio.

La summenzionata pratica inerente all'istanza di sanatoria edilizia prot. n. 8394/95 risulta corredata della seguente documentazione:

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- attestazione di versamento dell'oblazione versata in unica soluzione;
- titolo di proprietà;
- dichiarazione sullo stato dei lavori;
- elaborati grafici e relazione tecnica;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione ai sensi dell'art. 4 L. 18/68 attestante l'assenza di carichi pendenti, la destinazione dell'immobile ad abitazione principale del richiedente, l'applicazione della riduzione ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94;
- denuncia di variazione catastale e planimetria catastale;
- calcolo oneri concessori;
- attestazione di versamento degli oneri concessori.

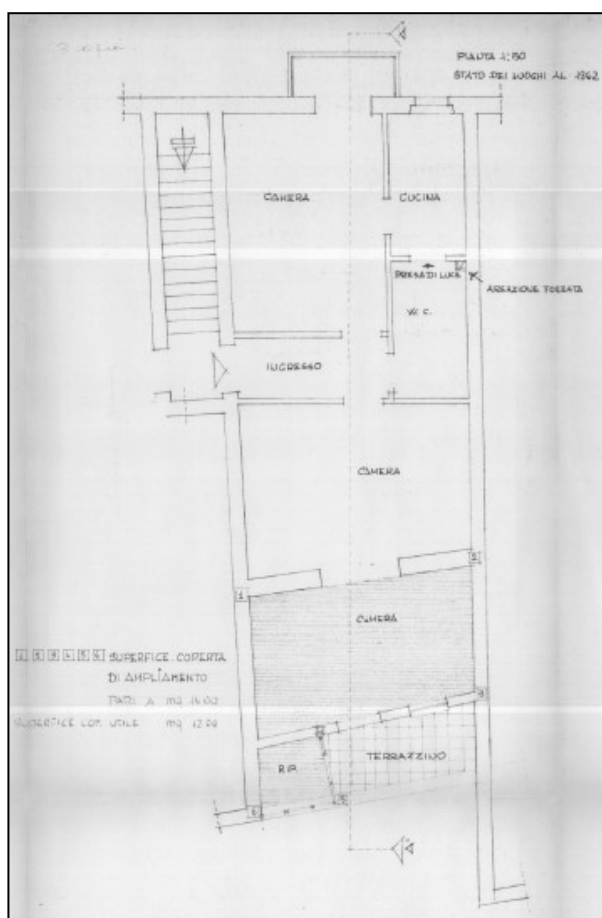
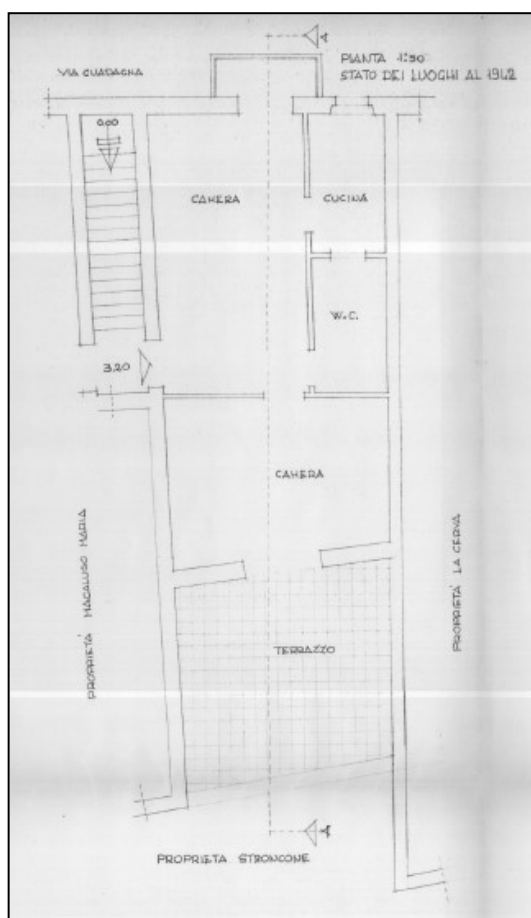
Si segnala, inoltre, quanto segue:

- l'oblazione dovuta per le opere in oggetto, pari a 2.834.460 Lire e determinata con riferimento alla Tipologia 1 (*opere realizzate in assenza o difformità della licenza o concessione*



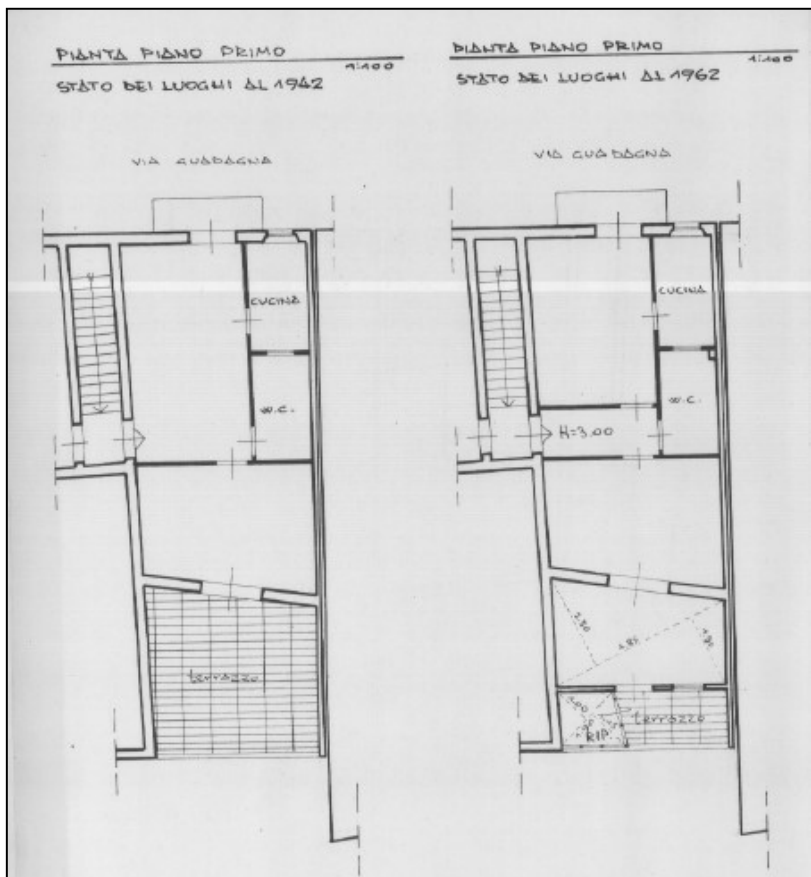
edilizia e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), risulta interamente pagata;

- data l'epoca di realizzazione dell'abuso, ricadente nella terza fascia temporale, sono dovuti gli oneri concessori ridotti del 50% e gli stessi, pari ad un importo determinato in complessive 3.213.000 Lire, comprensivo di interessi maturati dal 02.03.1995 al 29.01.1999, risultano interamente pagati in misura pari a 3.578.350 Lire.
- Risulta, inoltre, **comunicazione di opere interne ex art. 9 L.R. 37/85 prot. n. 8948 del 06.05.1999** presentata da XXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e secondo, per i lavori da eseguirsi nel suddetto immobile e consistenti nella chiusura a veranda con struttura precaria del terrazzo coperto del piano primo, posto in corrispondenza del retroprospetto (Allegato 14). Si precisa che la suddetta comunicazione è sprovvista di elaborati grafici a corredo della stessa, non obbligatori ai sensi della normativa vigente all'epoca.

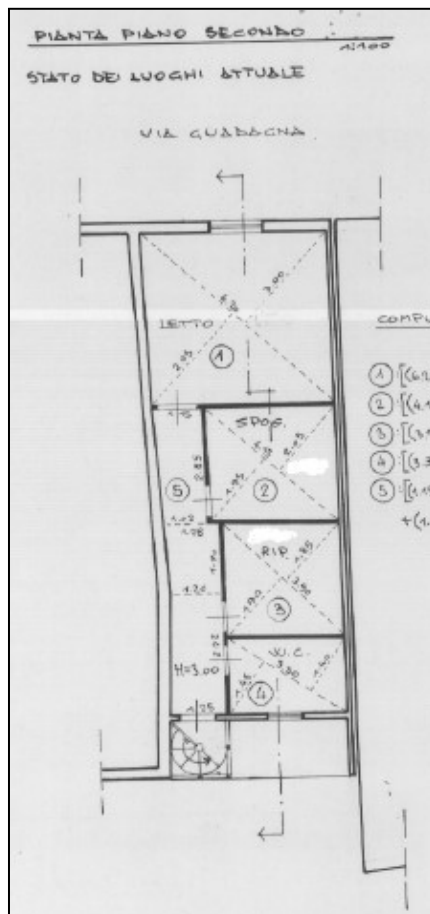
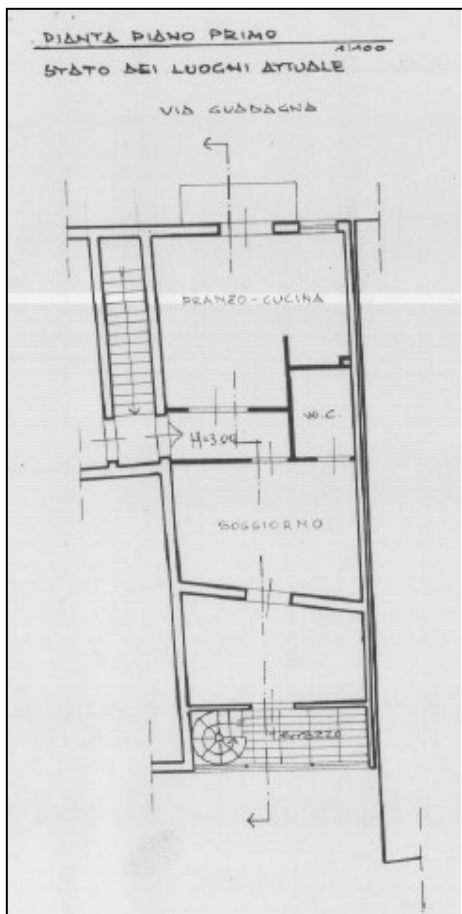


Planimetrie allegate all'istanza di condono edilizio prot. n. 4898/86 con la rappresentazione dello stato antecedente (1942) e dello stato successivo all'ampliamento del piano primo (1962)

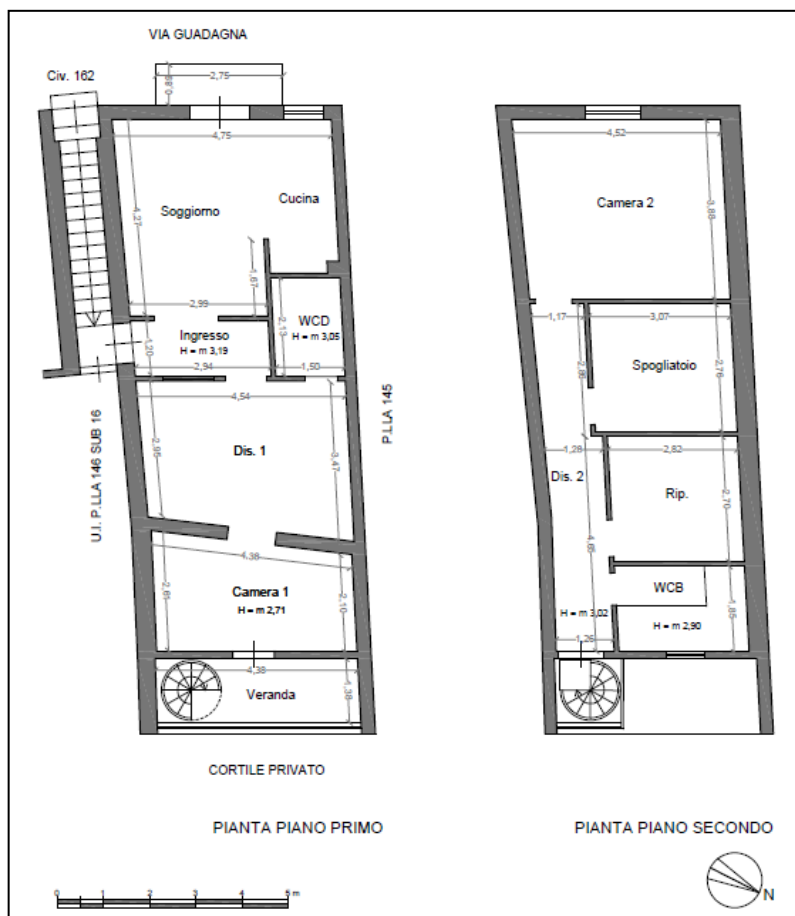




Planimetrie allegare all'istanza di condono edilizio prot. n. 8394/95 con la rappresentazione dello stato antecedente alla sopraelevazione del secondo piano (stato relativo al condono edilizio prot. n. 4898/86)



Planimetrie allegare all'istanza di condono edilizio prot. n. 8394/95 con la rappresentazione dello stato successivo alla realizzazione del secondo piano



**Planimetria dello stato di fatto
dell'immobile p.lla 146 sub 11**

Dall'esame della documentazione acquisita si rileva che lo stato attuale dell'immobile, come riscontrato nel corso del sopralluogo, risulta conforme con quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultima istanza di condono edilizio presentata – che rettificano anche le incongruenze dei grafici allegati al precedente condono – nonché con quanto riportato nella comunicazione di opere interne. Va precisato, infatti, che le planimetrie allegate all'istanza di condono edilizio prot. n. 4898/86 presentano una diversa giacitura di alcune pareti, che sono invece correttamente rappresentate nei grafici allegati all'istanza di condono prot. n. 8394/95.

Per quanto accertato a seguito di colloquio con il competente Ufficio, le istanze di condono edilizio prot. n. 4898/86 e prot. n. 8394/95 risultano valide e ricevibili e l'iter istruttorio per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria può essere definito ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 mediante deposito di una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, a cui deve essere allegata l'autocertificazione igienico sanitaria ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 96 della L.R. 11/2010.



Ricadendo l'immobile all'interno della fascia di rispetto della ferrovia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980, è necessario acquisire il nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del vincolo (RFI – Rete Ferroviaria Italiana).

Occorre, inoltre, produrre il certificato di idoneità statica/sismica con deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, nonché tutta la documentazione integrativa necessaria per la definizione dei procedimenti. Nel merito si segnala che, avendo l'esperto accertato che la p.lla 146 comprendente l'immobile in oggetto risulta interessata dalla larghezza legale della Regia Trazzera n. 265 denominata "Bolognetta-Belmonte-Palermo", deve essere altresì prodotto l'atto di legittimazione del suolo appartenente al demanio trazzerale.

A conclusione dell'iter procedurale per il conseguimento della sanatoria edilizia, dovrà inoltre essere presentata la segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa 10.000,00 euro.

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

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

L'unità immobiliare pignorata è attualmente occupata del debitore esecutato XXXXXXXXXXXX, che vi dimora unitamente al proprio nucleo familiare.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato p.lla 146, comprendente l'immobile pignorato, secondo lo strumento urbanistico vigente ricade nella fascia di rispetto della ferrovia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980.
- La p.lla 146, di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta interessata dalla larghezza legale della Regia Trazzera n. 265 denominata "Bolognetta-Belmonte-Palermo".

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

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **10.000,00 euro** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- certificazione energetica (APE), per la cui redazione si prevede un costo pari a **200,00 euro**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **700,00 euro** come



determinato in risposta al quesito n. 3;

- costi di legittimazione del suolo demaniale, pari a circa **380,00 euro** come determinati in risposta al quesito n. 9, a cui si somma una decurtazione per ulteriori oneri eventualmente derivanti dalla legittimazione pari a **2.000,00 euro**, come quantificati al successivo quesito n. 12.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 21.03.2022 (R.G.Es. 60/2022) e da certificazione notarile redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (R.G.Es. 201/2024), aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 15.01.2025 (Allegato 15).

➤ ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario in Notaio Maria Bonomo di Palermo del 31.07.2009, Rep. n. 47543/23669, **iscritta in data 03.08.2009 ai nn. 60420/12964**, con montante di 440.320,00 euro, a garanzia di un capitale di 225.000,00 euro, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A., con sede in Lodi, C.F. 05754690963, contro XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, sopra la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e secondo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 11, cat. A/4, consistenza 4,5 vani e di altro immobile.

➤ TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare del 03.02.2022, Rep. n. 505/2022, **trascritto in data 03.03.2022 ai nn. 10201/8054**, a favore di BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09722490969, contro XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, sopra la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 11, cat. A/4, consistenza 4,5 vani e di altro immobile.
- Atto di pignoramento immobiliare del 05.04.2024, Rep. n. 4970/2024, **trascritto in data 13.05.2024 ai nn. 23161/18592**, a favore di BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09722490969, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 ciascuno e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX
XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 4/6, sopra la piena proprietà
dell'appartamento sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al
foglio 74, p.lla 146 sub 11, cat. A/4, consistenza 4,5 vani e di altro immobile.

N.B. In forza di atto di pignoramento del 03.02.2022, Rep. n. 505/2022, trascritto in data
03.03.2022 ai nn. 10201/8054 è stata sottoposta a esecuzione forzata la piena proprietà
dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 74,
p.lla 146 sub 11, cat. A/4 e di altro immobile, contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
(procedura esecutiva n. 60/2022). A seguito del decesso del debitore esecutato XXXXXXXX
XXXXXX, è stato notificato atto di pignoramento del 05.04.2024, Rep. n. 4970/2024, trascritto in
data 13.05.2024 ai nn. 23161/18592, agli eredi XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX
XXXXXX, XXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto la piena proprietà
dell'immobile suddetto e di altro immobile, per il quale è stato instaurato il procedimento
esecutivo recante il n. 201/2024, riunito al procedimento n. 60/2022.

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

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

L'immobile pignorato ricade in un'area sita in prossimità della Regia Trazzera n. 265 denominata
"Bolognetta-Belmonte-Palermo", nel tratto coincidente con l'odierna piazza Guadagna. Per
quanto certificato dal Servizio 5 – Demanio Trazzerale con attestato prot. n. 1756
dell'08.01.2025, trasmesso in riscontro alla richiesta inviata dall'esperto a mezzo PEC del
18.11.2024, assunta al prot. n. 112913 del 19.11.2024, la particella 146 del foglio di mappa 74,
comprendente il bene staggito, risulta interessata dalla larghezza legale della Regia Trazzera n. 265
denominata "Bolognetta-Belmonte-Palermo", la cui demanialità è stata riconosciuta con Decreto
Assessoriale n. 112/265 del 16.06.1953 (Allegato 16).

Atteso che la p.lla 146 ricade parzialmente sul suolo demaniale della R.T. n. 265 e che, per quanto
appurato da colloqui intercorsi con il competente Ufficio, per la stessa non risulta atto di
legittimazione, occorre procedere alla richiesta di legittimazione dell'area ai sensi dell'art. 25 della



L.R. 10/1999 e ss.mm.ii., come sostituito dall'art. 13 della L.R. 04/2003, a fronte del pagamento del prezzo di cessione del terreno. Nel caso in cui l'area oggetto di richiesta di legittimazione sia cointestata ad una pluralità di soggetti, il decreto di legittimazione ha effetto in favore di tutti i cointestatari.

Il prezzo di cessione è determinato ai sensi del comma 3, lettera d) del succitato art. 13 con riferimento al valore agricolo medio della coltura più redditizia (7,13 €/mq) per l'indice di densità edilizia fondiaria che risulta dallo strumento urbanistico vigente (5,00 mc/mq) e risulta pari a 35,65 €/mq. Stante l'ubicazione della R.T. n. 265 e considerata la sua larghezza legale (37,68 m), si può verosimilmente stimare che la p.lla 146 ricada sul suolo demaniale per una superficie pari a circa 30,00 mq e, pertanto, il prezzo di cessione risulta pari a:

$$35,64 \text{ €/mq} \times 30,00 \text{ mq} = 1.069,20 \text{ euro.}$$

Il provvedimento di legittimazione comporta, per le aree illegittimamente occupate, un risarcimento danni pari ad 1/20 del valore del prezzo di cessione in relazione agli ultimi cinque anni di occupazione pregressa, ossia:

$$\text{€ } 1.069,20 / 20 \times 5 = 267,30 \text{ euro}$$

a cui vanno aggiunte le spese di registrazione e trascrizione pari a 1.100,00 euro.

Il prezzo per la sdemanializzazione della p.lla 146, quale sommatoria degli importi prima calcolati, si quantifica in complessivi 2.436,50 euro, con la precisazione che detto importo ha un valore orientativo suscettibile di variazioni, atteso che l'effettivo ammontare del prezzo di legittimazione sarà quello determinato dal competente Ufficio a seguito della presentazione della relativa richiesta.

Va evidenziato che il prezzo di legittimazione del suolo demaniale risulta a carico di tutte le unità immobiliari – e dei rispettivi intestatari – ricadenti nella p.lla 146. Pertanto, per la determinazione della quota imputabile all'appartamento pignorato sub 11, stante l'assenza di un criterio di ripartizione delle spese comuni (ad es. tabelle millesimali), nell'ottica di un'equa ripartizione tra i cointestatari si ritiene congruo valutare detta quota sulla base dell'incidenza percentuale di superficie catastale dell'immobile de quo rispetto alla superficie catastale complessiva degli immobili ricadenti nella p.lla 146, dedotta dagli atti catastali e calcolata mediante un coefficiente che moltiplicato per il numero dei vani catastali di ogni unità immobiliare ne determina indicativamente la superficie (v. Allegato 17). Considerata, dunque, la superficie catastale complessiva degli immobili facenti parte della p.lla 146, pari a 1.029,50 mq, la superficie catastale dell'appartamento sub 11 in tal modo ricavata (157,50 mq) risulta pari al 15,30% circa della superficie catastale complessiva. Conseguentemente, la quota del prezzo di legittimazione



gravante sul bene pignorato si stima in:

€ 2.436,50 × 0,153 = 372,78 euro

che si arrotonda in 380,00 euro.

I costi di sdemanializzazione come sopra determinati saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dai debitori esegutati risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Lo stabile comprendente l'appartamento in parola, per quanto appreso nel corso della visita, non ha costituito un condominio, né si avvale di un soggetto specifico che ne cura l'amministrazione e, pertanto, l'immobile pignorato non risulta gravato da spese condominiali di alcun tipo.

Non risulta, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite staggito.

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

Criterio di stima

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

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

Analisi del mercato immobiliare

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

Nel 2023 il mercato residenziale palermitano ha avuto una contrazione, con transazioni immobiliari in calo rispetto all'anno precedente e quotazioni in lieve incremento. Con riferimento



al segmento residenziale di Palermo, le compravendite nel 2024 segnano un aumento rispetto all'anno precedente e si prevede che la domanda continuerà ad essere sostenuta dal miglioramento dell'economia locale e dall'interesse persistente degli investitori. L'analisi dei prezzi al metro quadro per la città di Palermo evidenzia una tendenza annuale di crescita, più pronunciata in relazione alle proprietà di lusso e a quelle situate nelle aree centrali, sebbene siano emersi segnali di dinamicità anche nelle zone periferiche, soprattutto se interessate da processi di riqualificazione e valorizzazione urbana.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

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

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Superficie coperta lorda	118,90	1,00	118,90
Superficie veranda	7,16	0,50	3,58
Superficie balcone	2,44	0,30	0,73
Totale superficie commerciale			123,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili similari correntemente offerti, tratti dai siti web degli operatori del settore (*Immobiliare.it*, *Idealista*) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, anno di costruzione, taglio dimensionale, grado di finitura, stato d'uso, come riportato nella tabella che segue (v. Allegato 18):

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore (€/mq)
Via Buonriposo	–	Buono	70,00	49.000,00	700,00
Via G. Gentile	1961	Buono	71,00	48.000,00	676,00
Via Guadagna	1940	Buono	73,00	80.000,00	1.095,00
Via Guercio	–	Buono	105,00	70.000,00	666,00
Via S. Maria di Gesù	–	Buono	150,00	100.000,00	666,00
VALORE MEDIO (€/mq)					760,00

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili residenziali di tipo economico (cat. A/3 – A/4) localizzati in zona tramite il servizio di



consultazione dell’Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l’archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per intero e per il diritto di proprietà. I valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 19):

Periodo	Categoria	Sup. catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore (€/mq)
Febbraio 2023	A/3	82,00	70.000,00	853,00
Aprile 2023	A/3	100,00	113.000,00	1.130,00
Luglio 2023	A/3	85,00	100.000,00	1.176,00
Gennaio 2024	A/4	108,00	62.000,00	574,00
Febbraio 2024	A/4	66,00	58.000,00	878,00
Aprile 2024	A/4	65,00	50.000,00	769,00
Maggio 2024	A/4	76,00	48.000,00	631,00
Luglio 2024	A/4	111,00	82.500,00	743,00
VALORE MEDIO (€/mq)				844,00

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate relative alle tipologie residenziali, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 20):

O.M.I. – *Zona:* Periferica – Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco

Tipologia: Abitazioni di tipo economico – Min 710 €/mq – Max 920 €/mq

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

$$V_U = 800,00 \text{ €/mq}$$

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

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria,



attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (fruibilità, panoramicità, emergenze) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il seguente valore:

$$k_1 = 1,00$$

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

$$k_2 = 0,98$$

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

$$k_3 = 0,99$$

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

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1,00 \times 0,98 \times 0,99 = 0,97$$

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

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad \begin{aligned} V_u &= \text{Valore unitario} \\ V_m &= \text{Valore commerciale medio} \\ K &= \text{Coefficiente correttivo complessivo} \end{aligned}$$

Dato il valore ordinario medio per la zona pari a 800,00 €/mq, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = 800,00 \text{ €/mq} \times 0,97 = 776,00 \text{ euro}$$

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

$$V_m = 776,00 \text{ €/mq} \times 123,00 \text{ mq} = \mathbf{95.448,00 \text{ euro}}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

L'occupazione del suolo demaniale della Regia Trazzera n. 265 e la necessità di procedere alla sdemanializzazione hanno incidenza sull'intera p.lla 146, che risulta tuttavia cointestata ad una pluralità di soggetti. Tenuto conto che la p.lla 146 non corrisponde ad un unico fabbricato ma



risulta costituita da un'aggregazione di più edifici e considerato, altresì, che i costi di legittimazione gravano in capo a tutti i cointestatari, si ritiene che tale circostanza possa determinare condizionamenti e oneri ulteriori a carico dell'aggiudicatario, non soltanto in termini economici ma anche per il necessario coinvolgimento di soggetti terzi. Fatto salvo il costo di legittimazione a carico dell'immobile pignorato sub 11 come prima quantificato, alla luce delle superiori considerazioni si reputa congruo operare, in via prudenziale, un'ulteriore decurtazione quantificata forfettariamente in 2.000,00 euro.

Dal valore di stima dell'immobile, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3 , si detraggono i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

• regolarizzazione urbanistico-edilizia	euro 10.000,00
• regolarizzazione catastale	euro 700,00
• APE	euro 200,00
• legittimazione area demaniale	euro 380,00
• ulteriori oneri derivanti dalla legittimazione	<u>euro 2.000,00</u>
pari ad un importo complessivo di	euro 13.280,00

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

€ (95.448,00 – 13.280,00) = **82.168,00 euro (ottantaduemilacentosessantotto/00 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, per quanto precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra determinato nella misura del 5%:

€ 82.168,00 – (82.168,00 × 0,05) = Euro 78.059,60

Prezzo base lotto unico (in c.t.): 78.000,00 euro (settantottomila/00 euro)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione inizio operazioni peritali
2. Comunicazione differimento operazioni
3. Verbale delle operazioni
4. Atto di vendita del 28.06.1988, Rep. n. 107543
5. Documentazione catastale
6. Foto satellitari e sovrapposizione mappa
7. Documentazione fotografica
8. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
9. CDU e stralci P.R.G. e N.T.A.
10. Stralcio della carta tecnica OMIRA 1935-37
11. Istanza di accesso agli atti Condono Edilizio
12. Istanza di condono edilizio prot. n. 4898/86
13. Istanza di condono edilizio prot. n. 8394/95
14. Comunicazione opere interne prot. n. 8948/1999
15. Ispezione ipotecaria sub 11
16. Richiesta attestato di demanialità
17. Elenco immobili e tabella di conversione
18. Annunci immobiliari di vendita
19. Valori immobiliari dichiarati OMI
20. Quotazioni immobiliari OMI

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

Palermo, 28 gennaio 2025

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Valentina Giardina

