

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 291/2024

ORGANA SPV S.R.L.

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROBERTO CECALA

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Mammana n. 262, edificio A, piano quarto, scala E, interno 10, censito al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 1984 sub 26, cat. A/2



Esperto stimatore: arch. Valentina Giardina

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.....	19
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	20
6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	21
7. Stato di possesso attuale dell'immobile.....	26
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	26
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	28
10. Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	28
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	28
12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati.....	29
13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	33
ELENCO ALLEGATI.....	34

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 19.04.2025 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Grazia Giuffrida, 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.

In data 23.04.2025 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. Roberto Cecala, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 19.05.2025.

Fissata di concerto con il custode giudiziario la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 06.06.2025, alle ore 9.30, preliminarmente comunicata alle parti con lettera Raccomandata 1 PdC e con PEC del 21.05.2025 (Allegato 1), l'anzidetto sopralluogo, dietro richiesta di parte esecutata, veniva differito in data 12.06.2025, alle ore 9.30, allorquando l'esperto, avvisato il creditore procedente a mezzo PEC del 30.05.2025 (Allegato 2), ha effettuato l'accesso unitamente alla custodia presso l'immobile 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 un unico immobile.

La presente relazione, in particolare, concerne un unico lotto di vendita che comprende il suddetto immobile oggetto dell'atto di pignoramento.

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

- piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Mammana n. 262, edificio A, piano quarto a sinistra salendo la scala E, composto di ingresso, corridoio, salone, due stanze, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e veranda coperta, censito in catasto al foglio 40, particella 1984 sub 26, cat. A/2, vani 6.

Diritti reali

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori esecutati, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del cespite staggito in forza di atto di compravendita in Notaio Oreste Morello di Palermo del 29.09.1999 rep. n. 68152/19320,

trascritto in data 08.10.1999 ai nn. 37499/27240 da potere di Cascio Giovanni e Ferrera Maria (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 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Foto satellitare con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Estratto del foglio di mappa 40 del Comune di Palermo con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (particella 1984 del C.F. corrispondente alle particelle 223, 679 e 2649 del C.T.)



Sovrapposizione tra la foto satellitare e il foglio di mappa 40 con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (particella 1984 del C.F. corrispondente alle particelle 223, 679 e 2649 del C.T.)

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

Il **lotto unico** oggetto della presente relazione è costituito dal bene di seguito individuato:

LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Mammana n. 262, edificio A, piano quarto, scala E, interno 10, censito al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 1984 sub 26, cat. A/2, consistenza 6 vani, superficie catastale 129 mq.

Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un complesso residenziale risalente al 1982 costituito da due fabbricati (edifici A e B), corpi accessori e corte pertinenziale, ubicato in zona suburbana (quartiere Uditore) caratterizzata da edilizia residenziale di nuova costruzione mista a brani di tessuto edilizio storico di tipo elencale e da edilizia abitativa di tipo economico e popolare. L'area, efficientemente collegata mediante il vicino viale Michelangelo, è fornita di urbanizzazione primaria e di una discreta 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

Al complesso edilizio si accede dalla corte comune che si sviluppa perimetralmente ai fabbricati residenziali tramite un cancello carraio in ferro verniciato con apertura automatizzata corredato di cancello pedonale e contraddistinto dal numero civico 262 di via Mammana (foto 1-2-3 in

Allegato 7). L'area scoperta condominiale, che comprende anche spazi adibiti a parcheggio (posti auto), è pavimentata con manto bituminoso ed è fornita di impianto di illuminazione realizzato con lampioni e lampade installati lungo il perimetro della corte.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'appartamento pignorato (edificio A), servito verticalmente da tre corpi scala corredati di ascensori denominati D, E ed F, è composto da piano rialzato e sette piani elevati, è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, ha copertura piana e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di edificazione (foto 4-5-6). I prospetti dell'edificio, scanditi da lesene, sono rifiniti con intonaco plastico ad effetto striato e mostrano nel complesso uno stato conservativo e manutentivo discreto. Si rileva la presenza di alcuni degradi a carico dei balconi – uno dei quali corrisponde al balcone del cespite pignorato sito sul lato est – per i quali tuttavia sono stati eseguiti interventi di messa in sicurezza e risanamento delle strutture ammalorate (foto 7-8). I parapetti dei balconi sono costituiti da ringhiere in ferro verniciato e le finiture esterne risultano di normale livello qualitativo.

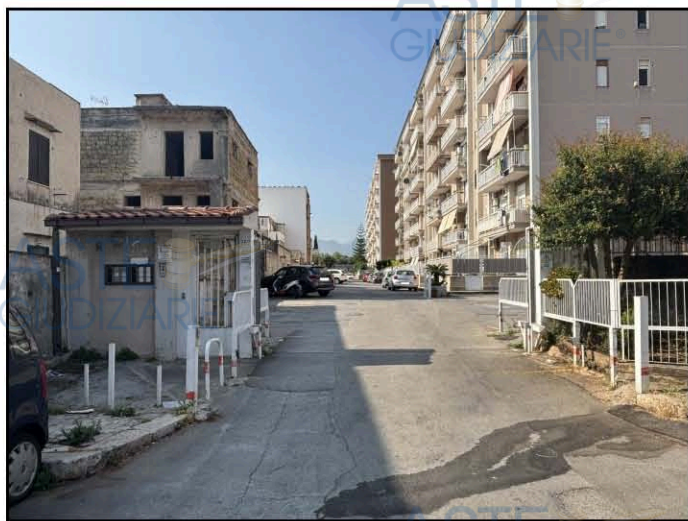


Foto 2 – Cancellone d'ingresso civico 262



Foto 4 – Vista dell'edificio A dalla corte

L'immobile staggito insiste presso la porzione di fabbricato servita dalla scala E (posta al centro guardando il prospetto), avente due ingressi dalla corte comune, dei quali quello principale ubicato sul fronte est (foto 9) e quello secondario sito sul fronte ovest (foto 10). I portoni d'ingresso recano serramenti in alluminio verniciato e vetri, l'androne ha pavimenti in marmo e pareti finite con pannelli lignei, la scala condominiale presenta rampe rivestite da lastre di marmo e delimitate da ringhiere in ferro verniciato. Lo stabile, sprovvisto di servizio di portineria, è dotato di impianti videocitofonico e di videosorveglianza e presenta parti comuni interne

complessivamente connotate da buone condizioni d'uso e di manutenzione (foto 11-12-13-14).



Foto 9 – Portone scala E

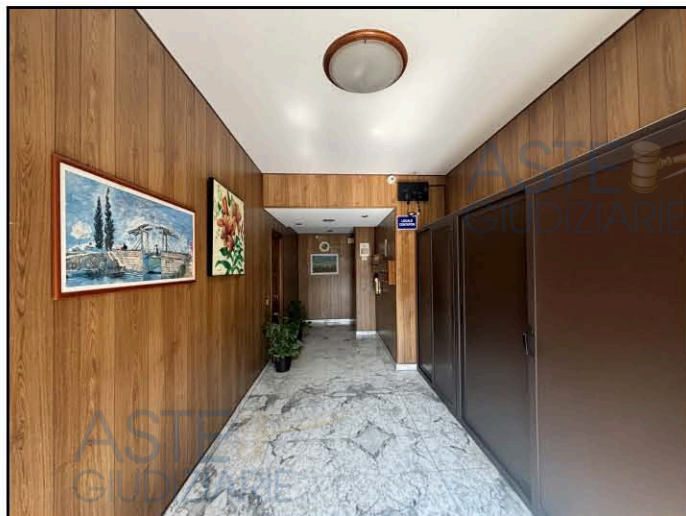


Foto 11 – Androne scala E

Tipologia – Abitazione di tipo civile.

Ubicazione – Palermo, via Mammana n. 262, piano quarto, scala E.

Caratteristiche strutturali – L'immobile è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le pareti di tamponamento e le partizioni verticali interne sono realizzate con blocchi di calcestruzzo alleggerito.

Accessi – All'unità abitativa si accede dal ballatoio comune del piano quarto dell'edificio, porta a sinistra salendo la scala condominiale, interno 10 (foto 15-16).

Confini – I confini del bene sono i seguenti:

- **NORD:** porzione del fabbricato p.lla 1984 con accesso dalla scala F;
- **EST:** cortile condominiale;
- **SUD:** unità immobiliare p.lla 1984 sub 25, vano ascensore e vano scala;
- **OVEST:** cortile condominiale.

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

- balcone ubicato sul lato est;
- balcone parzialmente chiuso a veranda ubicato sul lato ovest.

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 e, per quanto accertato nel corso della visita, all'appartamento è assegnato l'uso di un posto auto, attualmente

corrispondente al posto numero 13, ubicato nell'area destinata a parcheggio della corte comune (foto 17-18-19).

Composizione interna – L'appartamento (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 8) è composto da zona di ingresso (foto 20-21), soggiorno (foto 22-23-24), due camere (foto 25-26-27-28), cucina (foto 29-30-31), servizio igienico con vasca, lavabo, vaso e bidet (foto 32), altro servizio igienico, avente accesso dalla cucina, completo di doccia, lavabo, vaso e bidet (foto 33-34), due ripostigli (foto 35-36), corridoio di disimpegno (foto 37-38-39-40), balcone sito sul lato est (foto 41-42), balcone sito sul lato ovest, parzialmente chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio anodizzato, vetri e pannelli opachi, dotato di lavatoio (foto 43-44-45-46).

L'unità abitativa è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato, i balconi hanno pavimenti realizzati con piastrelle di klinker ceramico.

Le pareti sono rivestite con carta da parati ovvero intonacate e tinteggiate, i servizi igienici, parte della cucina e della veranda presentano pareti rivestite con piastrelle di gres porcellanato.

Le aperture esterne recano serramenti in alluminio verniciato e vetricamera, completi di tapparelle avvolgibili in PVC.

La porta d'ingresso dal ballatoio comune è del tipo blindato con pannelli impiallacciati in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli ambienti dell'abitazione, a meno dei ripostigli, sono provvisti di aperture esterne e godono di aerazione e illuminazione dirette, la cucina e il WC doccia, sebbene dotati di aperture esterne, ricevono indirettamente aria e luce dalla veranda contigua.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto è connotata nel complesso da discrete condizioni d'uso e di manutenzione e da finiture di normale livello qualitativo. Si segnala, oltre a quanto già riferito in ordine agli ammaloramenti a carico del balcone lato est, la presenza di alcuni degradi come di seguito indicati:

- rottura e parziale distacco delle copertine di marmo del balcone sito sul lato est (foto 47-48);
- degradi a carico del sottobalcone del piano soprastante al balcone lato ovest e di alcuni elementi strutturali della veranda (foto 44-45-49);
- ammaloramenti sui soffitti di una delle camere e dei servizi igienici (foto 50-51-52-53).

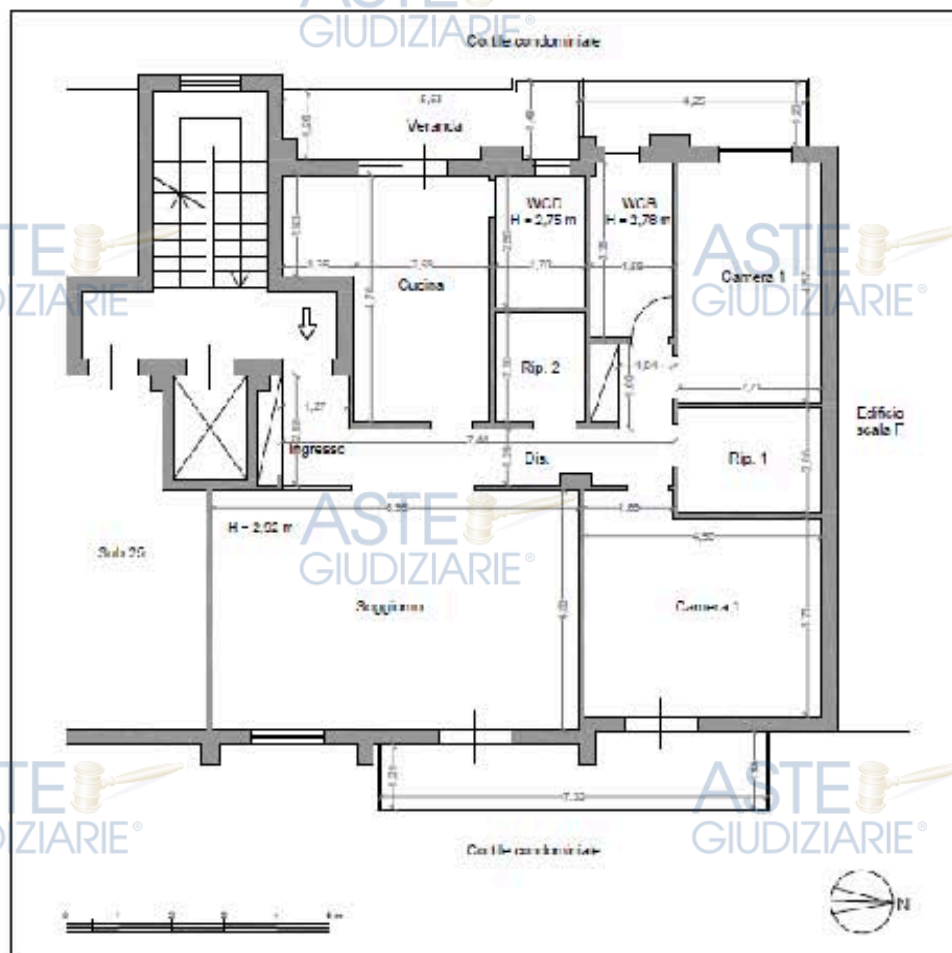
Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia a gas metano.
- 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 quadro elettrico con interruttori magnetotermici differenziali (foto 54).
- Impianto a gas metano per la cottura domestica approvvigionato da rete di distribuzione.
- Impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a gas metano, con radiatori in acciaio.
- Climatizzazione con n. 4 condizionatori tipo monosplit a pompa di calore.
- Sistema antifurto con sensori volumetrici interni.
- Impianto citofonico tradizionale, impianti 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), risulta priva di attestato di prestazione energetica (APE) e la spesa da sostenere per il conseguimento della suddetta certificazione si stima in 200,00 euro.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile



Foto 15 – Porta d'ingresso (int. 10)



Foto 21 – Zona di ingresso



Foto 23 – Soggiorno

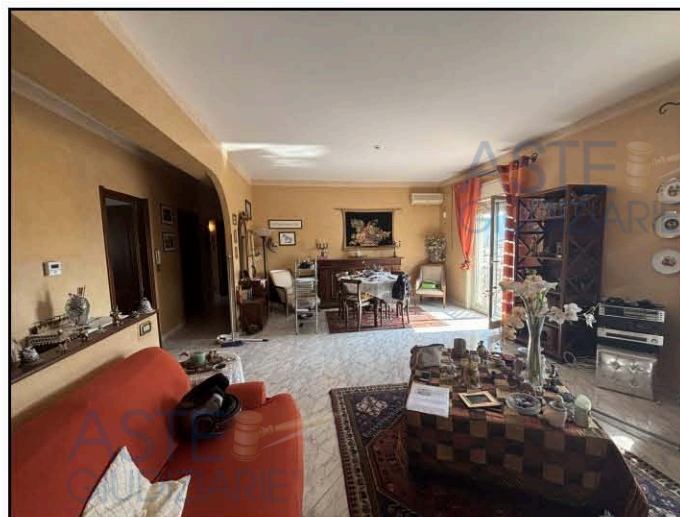


Foto 24 – Soggiorno



Foto 25 – Camera 1

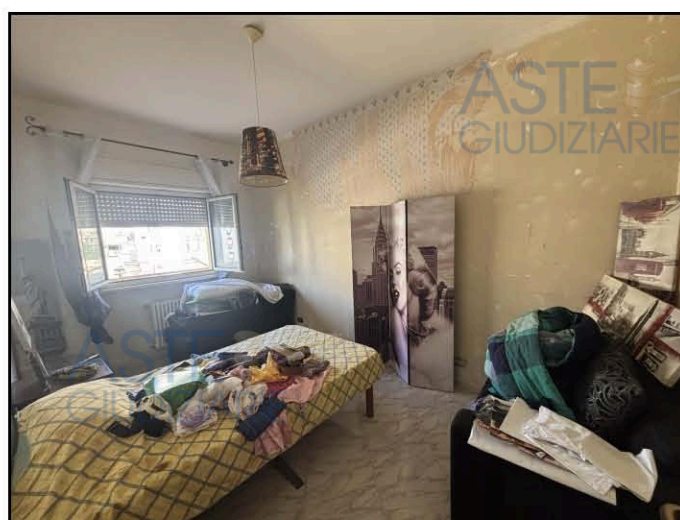


Foto 27 – Camera 2



Foto 29 – Cucina



Foto 32 – WC bagno



Foto 33 – WC doccia

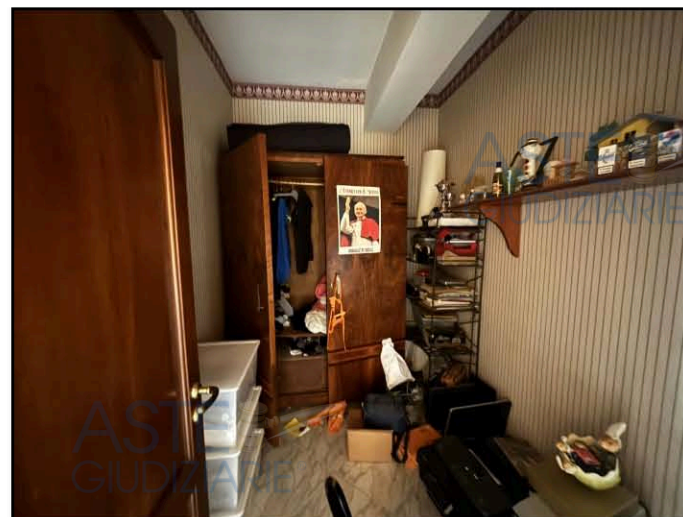


Foto 35 – Ripostiglio 1

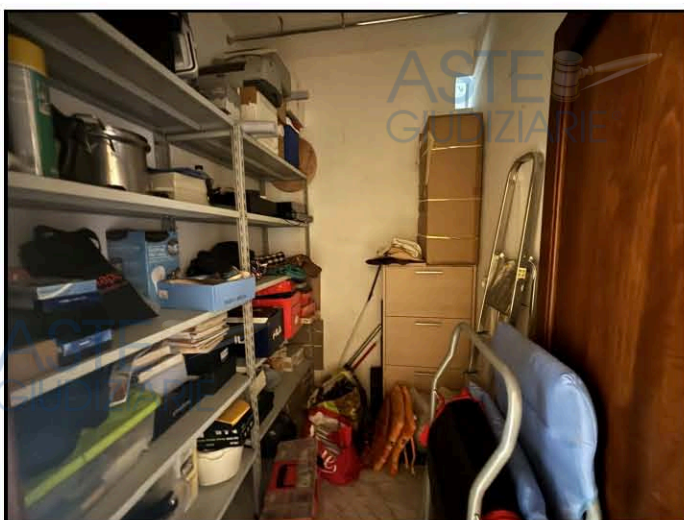


Foto 36 – Ripostiglio 2

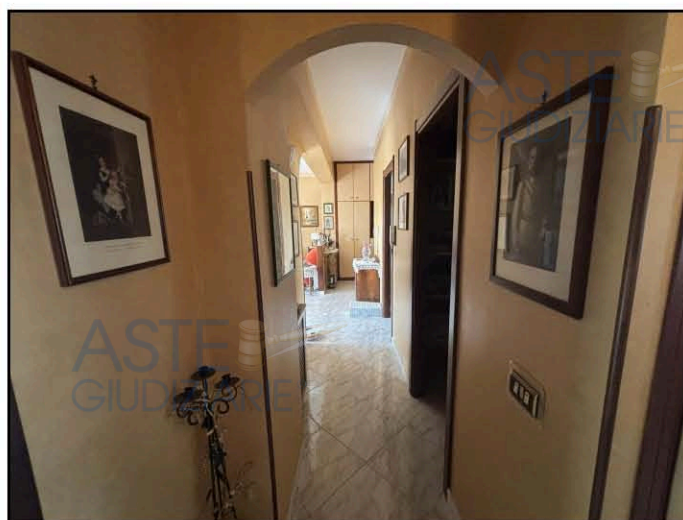


Foto 38 – Disimpegno

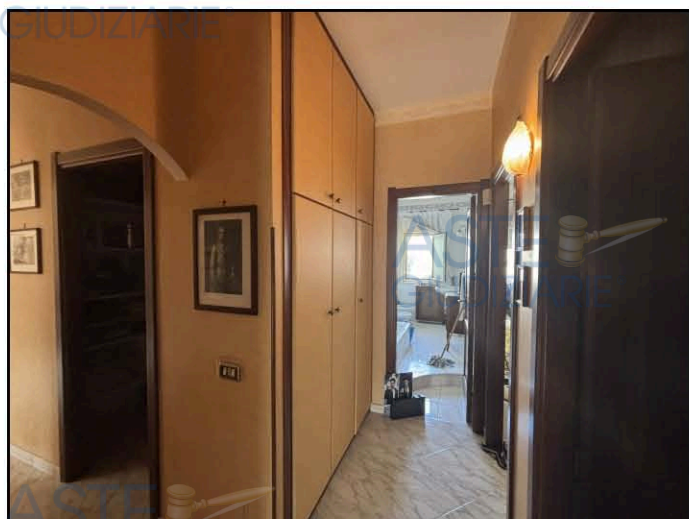


Foto 39 – Disimpegno

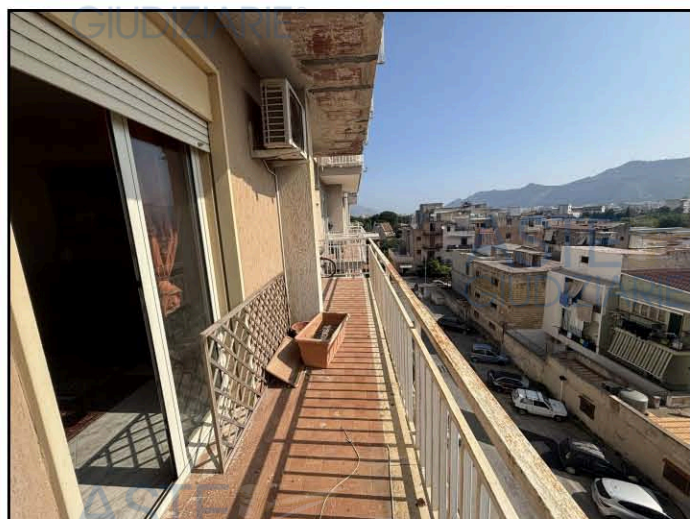


Foto 41 – Balcone lato est



Foto 43 – Balcone lato ovest

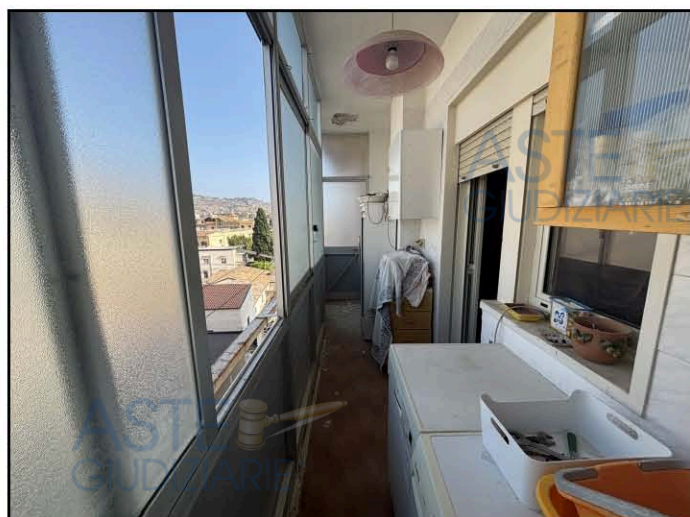


Foto 45 – Veranda lato ovest

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, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA	mq
Superficie coperta lorda appartamento	123,52
Superficie balcone est	10,04
Superficie balcone ovest	5,30
Superficie veranda	7,43

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:

Vano	Esposizione	Superficie (mq)	Balcone est (mq)	Balcone ovest (mq)	Veranda (mq)
Ingresso	Interna	2,64	9,53	5,02	7,08
Soggiorno	Est	31,48			
Camera 1	Est	17,71			
Camera 2	Ovest	12,38			
Cucina	Ovest	14,77			
WC bagno	Ovest	5,26			
WC doccia	Ovest	4,25			
Rip. 1	Interna	5,42			
Rip. 2	Interna	3,57			
Disimpegno	Interna	8,18			
Totale superficie utile		105,66	9,53	5,02	7,08

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:

$$S_c = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_n$$

dove

S_c = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio 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;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare. Si ribadisce che all'appartamento in oggetto è assegnato un posto auto scoperto situato nell'area destinata a parcheggio del cortile condominiale. Detto posto auto, privo di identificativi catastali, non presenta proprie

autonomia funzionale e capacità reddituale e costituisce, pertanto, una parte comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., soggetta alla particolare disciplina di utilizzo come stabilita dalle pattuizioni condominiali.

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Superficie coperta lorda appartamento	123,52	1,00	123,52
Superficie balcone est	10,04	0,30	3,01
Superficie balcone ovest	5,30	0,30	1,59
Superficie veranda	7,43	0,60	4,46
Totale superficie commerciale			132,00

Altezza utile interna – L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a 2,92 m, il WC bagno e il WC doccia, che presentano pavimenti rialzati, hanno rispettivamente un'altezza interna di 2,78 m e di 2,75 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	40	1984	26	A/2	6	6 vani	Totale: 129 mq Totale escluse aree scoperte: 122 mq	Euro 387,34

Via Mammana n. 262, scala E, interno 10, piano 4

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 40, particelle 223, 679, 2649

e risulta così intestato:

-
-

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 40, p.lla 1984, sub 26**, cat. A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita Euro 387,34, via Mammana n. 262, scala E, interno 10, piano 4 (dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992).
- **Foglio 40, p.lla 1984, sub 26**, cat. A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita Lire 2.136, via Mammana n. 262, scala E, interno 10, piano 4 (dati derivanti da: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 149285/1991 del 15.07.1991 in atti dal 10.11.1994).

Foglio 40, p.lla 1984, sub 26, via Mammana n. 262, scala E, interno 10, piano 4 (dati derivanti da: impianto meccanografico del 30.06.1987).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 29.09.1999 [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (derivante da atto del 29.09.1999 rep. n. 68152 in Notaio Oreste Morello di Palermo, voltura n. 19837.1/1999, in atti dal 20.10.1999);
- dall'impianto al 29.09.1999, NUOVA EDILIZIA NOTARO S.R.L. (derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987).

Si segnala che nella visura storica dell'immobile non sono riportati gli intestatari catastali Cascio Giovanni e Ferrera Maria, danti causa dei debitori eseguiti.

La particella 1984 del Catasto Fabbricati, che comprende l'immobile pignorato, è correlata alle particelle 223, 679 e 2649 del Catasto Terreni del Comune di Palermo di seguito riportate (cfr. Allegato 5) e, pertanto, risulta l'allineamento cartografico tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati con l'inserimento in mappa del fabbricato in cui insiste l'immobile in argomento, corrispondente alla particella 1984 del C.F.

▪ **Foglio 40, particella 223**

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	40	223		ENTE URBANO	3.240		

Dati derivanti da: variazione d'ufficio n. 3983.1/2012 del 22.03.2012, prot. n. PA0117239 in atti dal 22.03.2012).

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: foglio 40, particella 1984 (e altre)

Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 40, p.lla 223**, qualità ENTE URBANO, superficie 3.240 mq (dati derivanti da: variazione geometrica n. 341.1/1982 del 30.07.1982, prot. n. PA0057403 in atti dal 01.02.2010).
- **Foglio 40, p.lla 223**, qualità ENTE URBANO, superficie 3.240 mq (dati derivanti da: variazione geometrica n. 84.1/1982 del 24.02.1982, prot. n. PA0057402 in atti dal 01.02.2010).
- **Foglio 40, p.lla 223**, qualità ENTE URBANO, superficie 3.240 mq (dati derivanti da: Tipo

Mappale n. 341.1/1982 del 30.07.1982, prot. n. 638713 in atti dal 15.12.2000).

- **Foglio 40, p.lla 223**, qualità U, superficie 3.240 mq (dati derivanti da: Tipo Mappale n. 84.1/1982 del 24.02.1982, prot. n. 638679 in atti dal 15.12.2000).

Annotazioni: comprende parte del numero 679

- **Foglio 40, p.lla 223**, qualità U, superficie 2.900 mq (dati derivanti da: Tipo Mappale n. 84.1/1982 del 24.02.1982, prot. n. 638574 in atti dal 15.12.2000).

Annotazioni: unito in parte al numero 679

- **Foglio 40, p.lla 223**, qualità U, superficie 3.767 mq (dati derivanti da: Frazionamento n. 29578 in atti dal 20.03.1991).

- **Foglio 40, p.lla 223**, qualità U, superficie 3.866 mq (dati derivanti da: impianto meccanografico del 08.13.1988).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 12.06.1979 al 30.07.1982, NUOVA EDILIZIA NOTARO S.R.L. (derivante da atto del 12.06.1979 rep. n. 20271 in Notaio Bianca Barbera di Mezzojuso (PA), registrazione n. 1173 del 02.07.1979, voltura n. 122279 in atti dal 20.03.1991).
- dall'impianto al 12.06.1979, MONROY ALBERTO fu Antonio, comproprietario e MONROY MARIA ANGELA fu Antonio, comproprietaria (derivante da impianto meccanografico del 08.03.1988).

■ **Foglio 40, particella 679**

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	40	679		ENTE URBANO	2.860			

Dati derivanti da: variazione geometrica n. 84.1/1982 del 24.02.1982, prot. n. PA0057402 in atti dal 01.02.2010.

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: foglio 40, particella 1984 (e altre)

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 40, p.lla 679**, qualità ENTE URBANO, superficie 2.860 mq (dati derivanti da: Tipo Mappale n. 84.1/1982 del 24.02.1982, prot. n. 638679 in atti dal 15.12.2000).

Annotazioni: unito in parte al numero 223

- **Foglio 40, p.lla 679**, qualità ENTE URBANO, superficie 3.200 mq (dati derivanti da: Tipo Mappale n. 84.1/1982 del 24.02.1982, prot. n. 638574 in atti dal 24.02.1982).

Annotazioni: variata con i numeri 223, 680

- **Foglio 40, p.lla 679**, qualità LIMONETO, classe 3, superficie 3.933 mq, reddito dominicale

142,19 euro, reddito agrario 52,81 euro (dati derivanti da: variazione d'ufficio n. 11383.1/2000 del 15.12.2000, prot. n. 638515 in atti dal 15.12.2000).

- **Foglio 40, p.lla 679**, qualità U, superficie 3.933 mq (dati derivanti da: impianto meccanografico del 08.13.1988).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 12.06.1979 al 24.02.1982, NUOVA EDILIZIA NOTARO S.R.L. (derivante da atto del 12.06.1979 rep. n. 20271 in Notaio Bianca Barbera di Mezzojuso (PA), registrazione n. 1173 del 02.07.1979, voltura n. 122279 in atti dal 20.03.1991).
- dall'impianto al 12.06.1979, MONROY ALBERTO fu Antonio, comproprietario e MONROY MARIA ANGELA fu Antonio, comproprietaria (derivante da impianto meccanografico del 08.03.1988).

▪ **Foglio 40, particella 2649**

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	40	2649		ENTE URBANO		3.725		

Dati derivanti da: variazione geometrica n. 84.1/1982 del 24.02.1982, prot. n. PA0057402 in atti dal 01.02.2010.

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: foglio 40, particella 1984 (e altre)

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 40, p.lla 2649**, qualità ENTE URBANO, superficie 3.725 mq (dati derivanti da: Tipo Mappale n. 84.1/1982 del 24.02.1982, prot. n. 638574 in atti dal 24.02.1982).

Annotazione di immobile: corte

La particella 2649 deriva dalla variazione del seguente immobile predecessore:

- **Foglio 40, p.lla 679**, qualità LIMONETO, classe 3, superficie 3.933 mq, reddito dominicale 142,19 euro, reddito agrario 52,81 euro (dati derivanti da: variazione d'ufficio n. 11386.1/2000 del 15.12.2000, prot. n. 638515 in atti dal 15.12.2000).
- **Foglio 40, p.lla 679**, qualità U, superficie 3.933 mq (dati derivanti da: impianto meccanografico del 08.13.1988).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 12.06.1979 al 24.02.1982, NUOVA EDILIZIA NOTARO S.R.L. (derivante da atto del 12.06.1979 rep. n. 20271 in Notaio Bianca Barbera di Mezzojuso (PA), registrazione n. 1173 del 02.07.1979, voltura n. 122279 in atti dal 20.03.1991).
- dall'impianto al 12.06.1979, MONROY ALBERTO fu Antonio, comproprietario e

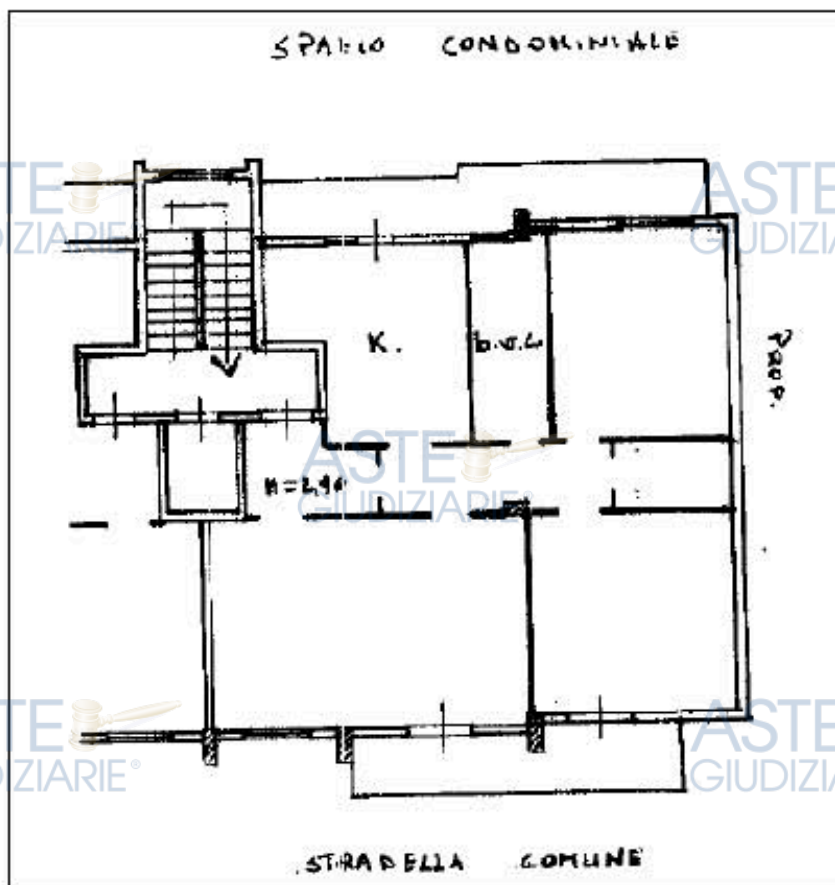
MONROY MARIA ANGELA fu Antonio, comproprietaria (derivante da impianto meccanografico del 08.03.1988).

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.

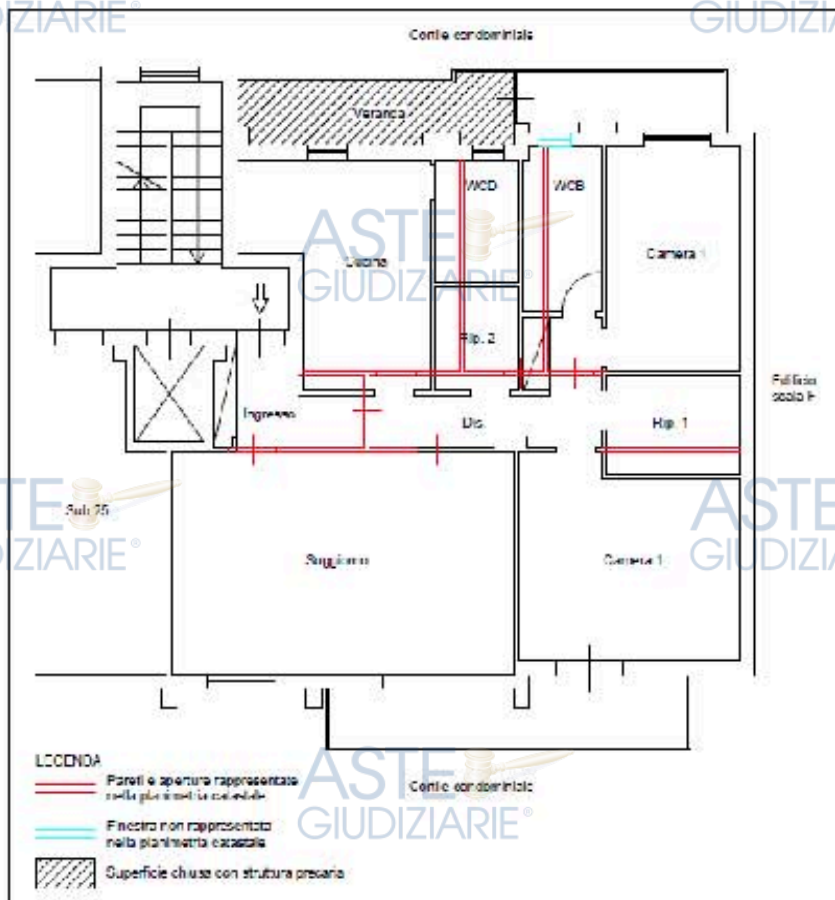
Diffomità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – L'appartamento, come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti diffomità rispetto alla planimetria catastale attuale presentata il 19.11.1982 (cfr. Allegati 5, 8 e 9):

1. modifiche della distribuzione interna mediante lo spostamento, l'eliminazione e la realizzazione di pareti divisorie e di aperture interne;
2. creazione di un ulteriore servizio igienico e di un ripostiglio;
3. chiusura a veranda con struttura precaria di una parte del balcone sito sul lato ovest.

Si segnala, inoltre, che nella planimetria catastale non sono rappresentati la finestra dell'attuale WC bagno e i cavedi.



Planimetria catastale dell'immobile



Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale

Ai fini della conformità catastale, tenuto conto anche dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio descritti nel prosieguo della relazione, occorre 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 800,00 euro.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Mammana n. 262, edificio A, piano quarto, scala E, interno 10, con accesso dal ballatoio comune del piano quarto dell'edificio, porta a sinistra salendo la scala condominiale, con ascensore.

L'appartamento è composto da zona di ingresso, soggiorno, due camere, cucina, WC bagno, WC doccia con accesso dalla cucina, due ripostigli, corridoio di disimpegno, balcone sito sul lato est, balcone sito sul lato ovest parzialmente chiuso a veranda.

Confinante con porzione del fabbricato p.lla 1984 con accesso dalla scala F a nord, con cortile condominiale a est, con unità immobiliare p.lla 1984 sub 25, vano ascensore e vano scala a sud,

con cortile condominiale a ovest.

È riportato al C.F. del **Comune di Palermo** al **foglio 40, p.lla 1984 sub 26**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alle modifiche della distribuzione interna, alla creazione di un ulteriore servizio igienico e di un ripostiglio, alla chiusura a veranda di una parte del balcone sito sul lato ovest, all'assenza della finestra dell'attuale WC bagno e dei cavedi nella planimetria catastale.

Il complesso residenziale in cui è compreso l'appartamento è stato costruito giusta concessione edilizia n. 1379 del 21.07.1978, concessione edilizia di variante n. 2087 del 17.07.1979 e concessione edilizia di variante n. 220 del 07.05.1982 ed è stato dichiarato abitabile e agibile con certificato prot. n. 16065 del 18.12.1982.

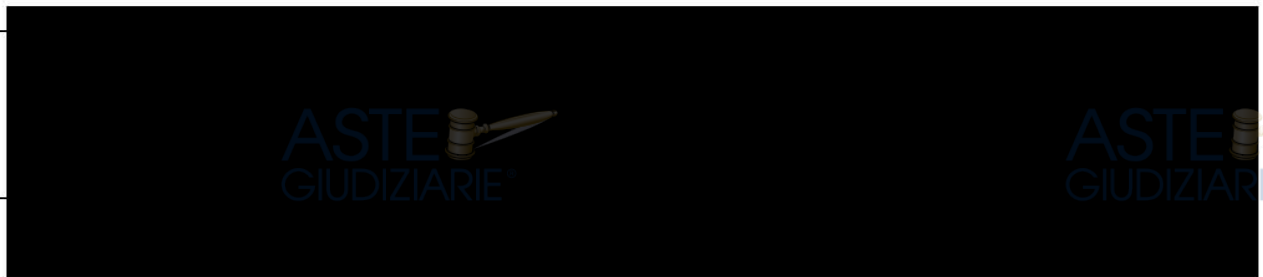
Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto autorizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati in ordine alle modifiche della distribuzione interna, alla creazione di un ulteriore servizio igienico e di un ripostiglio, alla chiusura a veranda di una parte del balcone sito sul lato ovest. Le difformità riscontrate risultano regolarizzabili a fronte di un costo che si quantifica in circa 5.000,00 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 DELL'INTERO: 167.300,00 euro
(centosessantasettemilatrecento/00 euro)

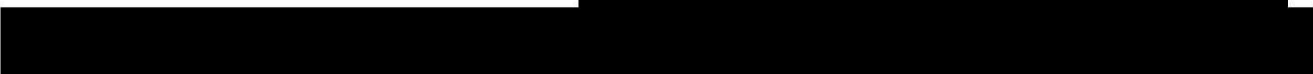
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

La titolarità del ben pignorato risulta essere la seguente:



La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- Con atto di compravendita in Notaio Oreste Morello di Palermo del 29.09.1999 rep. n. 68152/19320 (Allegato 4), trascritto in data 08.10.1999 ai nn. 37499/27240, [REDACTED] anno acquistato, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, da potere di [REDACTED]



[REDACTED] piena proprietà del seguente immobile:

- appartamento sito in Palermo, via Mammana n. 262, edificio A, piano quarto a sinistra salendo la scala E, composto di ingresso, corridoio, salone pari a due stanze, cucina, WC bagno, ripostiglio e veranda coperta, riportato in catasto al foglio 40, p.lla 1984 sub 26, piano 4, cat. A/2, consistenza 6 vani.
- In virtù di atto di compravendita in Notaio Francesco Giambalvo di Palermo del 27.05.1983 rep. n. 149197 (Allegato 10), trascritto in data 16.06.1983 ai nn. 22882/18680, [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, da potere della società NUOVA EDILIZIA NOTARO S.R.L., con sede in Palermo, C.F. 00766670822, la piena proprietà del seguente immobile:

- unità immobiliare facente parte dell'edificio denominato "A", sito in Palermo, via Mammana con accesso dal civico 262, piano quarto a sinistra salendo la scala E, composto di ingresso, corridoio, salone pari a due stanze, cucina, WC bagno e ripostiglio, non annotato nel N.C.E.U di Palermo, la dichiarazione di legge è stata presentata con scheda registrata il 19.11.1982 al n. 13876.

N.B. Nel superiore atto di vendita si legge che *"si accede al detto edificio tramite la stradella privata che si apre al civico 262 di via Mammana, quale stradella è in comune con l'adiacente edificio B di proprietà [REDACTED] incolata a servitù di passaggio a favore degli stessi edifici A e B"*.

- Alla società NUOVA EDILIZIA NOTARO S.R.L. il lotto di terreno esteso 10.284 mq, corrispondente alle originarie particelle 223 (già 223/a), 679, 680, 1271 (già 814/b), 1280 (già 815/b) del foglio di mappa 40 e su parte del quale è stato edificato il complesso edilizio costituito dall'edificio A e corpi accessori, è pervenuto in forza di atto di compravendita in Notaio Bianca Barbera di Palermo del 12.06.1979 rep. n. 20271/4326 (Allegato 11), trascritto in data 29.06.1979 ai nn. 24416/20791 da potere [REDACTED]

Si segnala che le attuali particelle 223, 679 e 2649 del C.T., correlate con la particella 1984 del C.F., derivano dalle originarie particelle 223, 679 e 680 per costituzione con tipo mappale n. 84.1/1982 del 24.02.1982.

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

- ***Inquadramento urbanistico***

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato, 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 B3** (artt. 6 e 9 delle N.T.A.), che comprende le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato (v. stralci tavola P.R.G. e N.T.A. in Allegato 12). Nelle Zone B3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione sono consentite nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade (5,00 mc/mq).

• **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 816345 del 16.06.2025 l'esperto ha chiesto allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 13), in riscontro alla quale l'U.T.C. ha esibito la pratica edilizia e la pratica di abitabilità/agibilità del complesso residenziale che comprende l'immobile pignorato. Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite in esame, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione prodotta dal SACE di Palermo.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- **concessione edilizia n. 1379 del 21.07.1978** rilasciata dal Comune di Palermo [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di proprietari dell'area di cui al foglio di mappa 40, particelle 223-679-680, per la costruzione di due edifici composti ciascuno da piano cantinato (comune ad entrambi), piano rialzato, sette piani tipo con copertura praticabile e di corpi accessori, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 16.12.1977 (Allegato 14);
- **concessione edilizia n. 2087 del 17.07.1979** rilasciata dal Comune di Palermo alla società NUOVA EDILIZIA NOTARO S.R.L., nella qualità di proprietaria dell'area di cui al foglio di mappa 40, particelle 223-679-680, per le opere di variante al progetto originario autorizzato con concessione n. 1379 del 21.07.1978, consistenti nella eliminazione del piano cantinato di entrambi gli edifici destinati a civile abitazione e in una diversa distribuzione planimetrica delle costruzioni accessorie, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 21.05.1979 (Allegato 15);
- **concessione edilizia n. 220 del 07.05.1982** rilasciata dal Comune di Palermo alla società NUOVA EDILIZIA NOTARO S.R.L., nella qualità di proprietaria dell'area di cui al foglio di

mappa 40, particelle 223-679-680, per le opere di variante al progetto originario per la costruzione di due edifici denominati A e B, destinati a civile abitazione, autorizzati con concessione originaria n. 1379 del 21.07.1978, successivamente volturata il 13.03.1981 e con concessione n. 2087 del 17.07.1979. La variante in esame è relativa all'edificio denominato A e consiste in una diversa soluzione distributiva interna ai vari piani, in alcune modifiche ai prospetti e, inoltre, in una diversa distribuzione interna dei corpi accessori, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 19.01.1982 (Allegato 16).

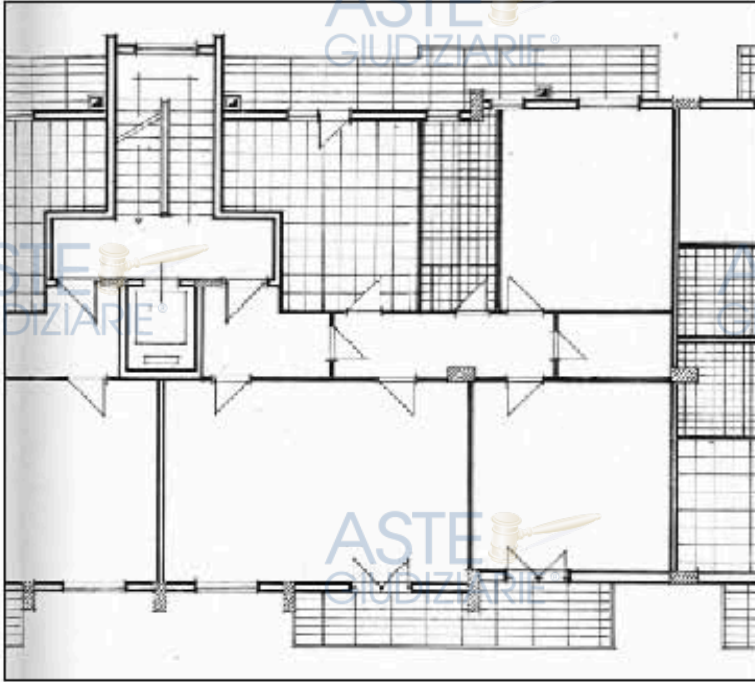
Il complesso edilizio anzidetto, vista la concessione n. 1379 del 21.07.1978 e le concessioni di variante n. 2087 del 17.07.1979 e n. 220 del 07.05.1982, visti il certificato dell'Ufficio della Toponomastica, il rapporto tecnico prot. n. 5292/15 del 05.11.1982, il parere igienico sanitario espresso in data 19.11.1982, il verbale di collaudo delle strutture in cemento armato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 09.02.1982, prot. n. 2289, il nulla osta prot. n. 2629 del 09.06.1982 rilasciato dai VV.FF., è stato dichiarato abitabile e agibile con **certificato prot. n. 16065 del 18.12.1982** (Allegato 17). Con specifico riferimento all'appartamento pignorato, nel superiore certificato prot. n. 16065/1982 è stato dichiarato abitabile l'appartamento ubicato nell'edificio A, scala E (posta al centro guardando il prospetto), "**piano quarto a sinistra salendo la scala composto di ingresso, corridoio, salone pari a due stanze, due stanze, cucina, W.C. bagno e ripostiglio**". Si rileva che la composizione interna descritta nel summenzionato certificato di abitabilità risulta analoga a quanto rappresentato nella planimetria del progetto assentito, nonché nella planimetria catastale d'impianto presentata in data 19.11.1982, altresì corrispondente all'ultima planimetria in atti.

Ciò premesso, dal confronto effettuato tra i grafici allegati alla concessione edilizia di variante n. 220/1982, che rappresenta l'ultima soluzione progettuale autorizzata, e lo stato attuale dell'immobile pignorato, si evidenziano le difformità di seguito indicate (cfr. Allegati 8, 16, e 18):

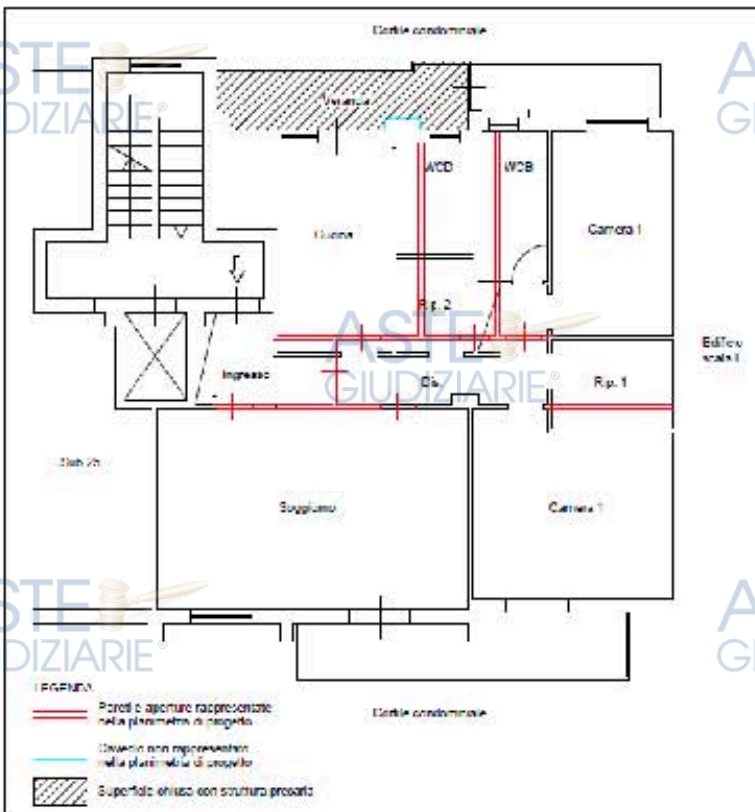
1. modifiche della distribuzione interna mediante lo spostamento, l'eliminazione e la realizzazione di pareti divisorie e di aperture interne;
2. creazione di un ulteriore servizio igienico e di un ripostiglio;
3. chiusura a veranda con struttura precaria di una parte del balcone sito sul lato ovest.

Si rileva, inoltre, che il cavedio per l'alloggiamento della colonna di scarico condominiale situato in prossimità dell'attuale WC doccia non è rappresentato nei grafici di progetto, con la precisazione che, data la natura di tali impianti, si ritiene che gli stessi non possano essere stati modificati in un momento successivo alla loro realizzazione senza arrecare pregiudizio all'efficiente smaltimento delle acque reflue e che, pertanto, l'ubicazione dei cavedi tecnici non sia mutata dall'epoca di costruzione del fabbricato. Si segnala in proposito che, ai sensi dell'art. 34-

bis, c. 2 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, rientra nelle tolleranze esecutive e, perciò, non costituisce violazione edilizia.



Stralcio della planimetria di progetto dell'edificio A, piano quarto, interno sinistro, allegata alla concessione edilizia di variante n. 220/1982



Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria di progetto

Sulla scorta di quanto accertato, in relazione alle difformità riscontrate e alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato deve procedersi con le modalità appresso indicate.

La redistribuzione degli ambienti interni mediante lo spostamento, l'eliminazione e la realizzazione di tramezzature e aperture interne, nonché la creazione di un ulteriore servizio igienico e di un ripostiglio, come descritte ai punti 1. e 2., rientrano tra gli interventi di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. di recepimento con modifiche degli artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001, soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Si segnala che ai sensi dell'art. 54, comma 4, lettera c) del Regolamento Edilizio i servizi igienici (locali di categoria S1) non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A – a cui appartiene la cucina – se non attraverso un disimpegno, salvo che l'unità abitativa sia dotata di più servizi igienici, nel qual caso almeno un servizio igienico deve rispettare le caratteristiche precedenti mentre gli altri possono avere accesso dai locali a cui sono specificatamente attribuiti (cucina, soggiorno, camera). Pertanto, atteso che l'appartamento in parola presenta un servizio igienico correttamente disimpegnato (WC bagno), il servizio igienico supplementare (WC doccia), per quanto prima affermato, può avere accesso dalla cucina contigua.

Trattandosi di opere già realizzate, per la loro regolarizzazione occorre presentare la comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva), che comporta il pagamento della sanzione pecuniaria.

La chiusura di terrazzi e balconi con la realizzazione di verande è un intervento assimilabile alle opere interne, per il quale, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003, la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del Comune, di una somma in denaro pari a venticinque euro per ogni metro quadrato di superficie di balcone chiusa con struttura precaria (art. 20, commi 2 e 3). In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20, comma 5). Non di meno, la chiusura di terrazze e balconi con la realizzazione di verande è limitata ai soli prospetti interni e non deve comportare modifiche ai fronti prospicienti spazi pubblici.

Va aggiunto che la chiusura a veranda con struttura precaria, ai sensi dell'art. 20, comma 6 è consentita nei limiti della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate, restando escluso, dunque, un uso che di fatto comporti un "ampliamento" dei locali cui direttamente

ineriscono (locali abitabili, cucine, locali di sgombero, lavanderie, ecc.).

Fatte le superiori premesse, con riferimento alla veranda di cui al superiore punto **3.**, dato che la stessa prospetta sul cortile condominiale interno e viste le caratteristiche strutturali e dimensionali, si può procedere alla sua regolarizzazione, previa predisposizione di idoneo setto, realizzato con struttura precaria amovibile, ai fini della separazione tra i vani con diversa destinazione che, per ragioni igieniche, devono mantenere autonome illuminazione e ventilazione. L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di sanzioni, 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 5.000,00 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 all'atto del sopralluogo risultava libera e non occupata da persone, ma dotata di mobilio e suppellettili di varia natura. Si segnala che, per quanto comunicato dalla custodia giudiziaria, l'appartamento è attualmente in corso di liberazione.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Per quanto riportato nella concessione edilizia n. 1379/1978, nel certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 16065/1982, nonché nell'atto di vendita del 27.05.1983 rep. n. 149197, risulta costituito vincolo di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. del P.R.G. all'epoca vigente e dell'art. 40 della L.R. 19/1972 sugli spazi liberi antistanti e adiacenti all'edificio A in forza di atto in Notaio Bianca Barbera del 23.05.1978, registrato a Misilmeri il 25.05.1978 al n. 1056, trascritto in data 05.06.1978 ai nn. 19856/16489.
- Secondo quanto riportato nell'atto di vendita del 27.05.1983 rep. n. 149197, trascritto in data 16.06.1983 ai nn. 22882/18680, la parte del cortile condominiale con accesso dal civico 262 di via Mammana è in comune con l'adiacente edificio B ed è vincolata a servitù di passaggio a favore degli edifici A e B.
- Sulla base di quanto comunicato dall'Amministrazione del Condominio di via Mammana n. 262 D/E/F, quest'ultimo risulta creditore nei confronti dei debitori esecutati di un debito pregresso per spese condominiali scadute pari a complessivi 1.564,00 euro. Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con i debitori esecutati al pagamento dei contributi

condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

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

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **5.000,00 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 **800,00 euro** come determinato in risposta al quesito n. 3.

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 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 09.09.2025 (Allegato 19).

➤ ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo in Notaio Francesco Paolo Castellana di Palermo del 13.10.2014 rep. n. 7542/3680, **iscritta in data 16.10.2014 ai nn. 41918/3837**, con montante di 178.000,00 euro, a garanzia di un capitale di 89.000,00 euro, a favore di BANCA NUOVA S.P.A., con sede in Palermo, C.F. 0594051082

[REDAZIONE] colari della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, sopra la piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Mammana n. 262, piano quarto, scala E, distinto in catasto al foglio 40, p.lla 1984 sub 26, cat. A/2, consistenza 6 vani.

➤ TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare del 20.05.2024 rep. n. 6817, **trascritto in data 27.06.2024 ai nn. 31370/25271**, a favore di ORGANA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 05277610266, contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Mammana n. 262, piano quarto, scala E, distinto in catasto al foglio 40, p.lla 1984 sub 26, cat. A/2, consistenza 6 vani.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della

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 non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dai debitori eseguiti 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 che comprende il cespite staggito ha costituito un Condominio. Dall'esame della documentazione trasmessa dall'Amministrazione condominiale risulta quanto di seguito riportato (Allegato 20).

L'importo annuo delle quote ordinarie a carico dell'unità immobiliare in argomento è pari a 648,00 euro, corrispondenti ad una quota mensile di 54,00 euro, oltre spese idriche.

L'assemblea condominiale in data 07.05.2024 e in data 04.06.2025 ha deliberato spese straordinarie relative all'impianto antincendio, la cui ripartizione determina una spesa di 326,00 euro (2024) e di 250,00 euro (2025) a carico dell'appartamento in parola.

Risultano oneri condominiali scaduti e non pagati pari a 1.564,00 euro per quote maturate dal mese di giugno 2024 ad oggi. Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con il debitore eseguitato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

Si precisa che per il debito pregresso fino al mese di maggio 2024, pari a 11.168,22 oltre spese e interessi, nel procedimento N.R.G. 6163/2024 del Tribunale di Palermo promosso dal Condominio di via Mammana n. 262 D/E/F contro

emesso decreto ingiuntivo n. 2634/2024 del 12.07.2024.

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. Nel merito si evidenzia che, stante l'assegnazione di un posto auto scoperto ubicato nell'area destinata a parcheggio del cortile condominiale, si ritiene che detta circostanza abbia incidenza sul valore dell'immobile, anche in considerazione del contesto urbano circostante, caratterizzato da una scarsa disponibilità di aree di parcheggio e, per tale ragione, se ne terrà conto ai fini della 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.

Il 2024 ha rappresentato un anno di consolidamento per il mercato immobiliare di Palermo e, relativamente al segmento residenziale, le compravendite hanno segnato un aumento rispetto all'anno precedente, con la previsione, per il 2025, di una domanda in crescita, sostenuta dal miglioramento dell'economia locale e dall'interesse persistente degli investitori. Nel capoluogo siciliano, la ripresa del settore immobiliare è supportata da una domanda sempre più focalizzata su immobili di qualità, in zone ben servite e con un buon accesso ai servizi. L'analisi dei prezzi al metro quadro per la città di Palermo evidenzia una tendenza annuale di crescita, più pronunciata in relazione alle proprietà 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 appartamento	123,52	1,00	123,52

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie balcone est	10,04	0,30	3,01
Superficie balcone ovest	5,30	0,30	1,59
Superficie veranda	7,43	0,60	4,46
Totale superficie commerciale			132,00

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*) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, anno di costruzione, stato d'uso e grado di finitura, taglio dimensionale, come riportato nella tabella che segue (Allegato 21):

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore (€/mq)
Via Casalini	1960	Ottimo	118,00	185.000,00	1.567,00
Via Casalini	1980	Buono	119,00	169.000,00	1.420,00
Via Casalini	–	Buono	125,00	215.000,00	1.728,00
Via F. M. Alias	1990	Ottimo	113,00	228.000,00	2.017,00
Via G. Benincasa	1980	Buono	110,00	168.000,00	1.527,00
Via G. Benincasa	1980	Buono	98,00	168.000,00	1.714,00
Via G. Bonafede	–	Buono	103,00	169.000,00	1.640,00
VALORE MEDIO (€/mq)					1.659,00

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili destinati ad abitazione civile (cat. A/2) 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 22):

Periodo	Categoria	Sup. catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore (€/mq)
Aprile 2024	A/2	116,00	122.000,00	1.051,00
Luglio 2024	A/2	152,00	155.000,00	1.019,00
Settembre 2024	A/2	149,00	172.551,00	1.158,00
Ottobre 2024	A/2	148,00	168.000,00	1.135,00

Periodo	Categoria	Sup. catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore (€/mq)
Dicembre 2024	A/2	118,00	150.000,00	1.271,00
Marzo 2025	A/2	119,00	140.000,00	1.176,00
Aprile 2025	A/2	154,00	160.000,00	1.038,00
VALORE MEDIO (€/mq)				1.121,00

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 23):

O.M.I. – Zona [REDACTED]

Tipologia: Abitazioni civili – Min 1.000 €/mq – Max 1.450 €/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, si assume il seguente prezzo medio di mercato:

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

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 fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti e aree pertinenziali), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (tranquillità condominiale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore:

$$k_2 = 1,08$$

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:

$$k_3 = 1,07$$

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

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1,00 \times 1,08 \times 1,07 = 1,15$$

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

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_m = \text{Valore commerciale medio}$$

$$K = \text{Coefficiente correttivo complessivo}$$

Dato il valore ordinario medio per la zona pari a 1.200,00 €/mq, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 1,15 = 1.380,00 \text{ euro}$$

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

$$V = 1.380,00 \text{ €/mq} \times 132,00 \text{ mq} = 182.160,00 \text{ euro}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

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 5.000,00
- regolarizzazione catastale euro 800,00
- APE euro 200,00

pari ad un importo complessivo di

euro 6.000,00

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

$$\text{€} (182.160,00 - 6.000,00) = \text{176.160,00 euro (centosettantaseimilacentosessanta/00 euro)}$$



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%:

€ 176.160,00 – (176.160,00 × 0,05) = 167.352,00 euro

che si arrotondano in **167.300,00 euro (centosessantasettemilatrecento/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 29.09.1999 rep. n. 68152
5. Documentazione catastale
6. Foto satellitari e sovrapposizione mappa
7. Documentazione fotografica
8. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
9. Planimetria con difformità catastali
10. Atto di vendita del 27.05.1983 rep. n. 14917
11. Atto di vendita del 12.06.1979 rep. n. 20271
12. Stralci P.R.G. – N.T.A.
13. Istanza di accesso agli atti SACE
14. Concessione edilizia n. 1379/1978
15. Concessione edilizia n. 2087/1979 e grafici
16. Concessione edilizia n. 220/1982 e grafici
17. Certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 16065/1982
18. Planimetria con difformità rispetto al progetto autorizzato
19. Ispezione ipotecaria aggiornamento formalità
20. Richiesta informazioni spese condominiali
21. Annunci immobiliari di vendita
22. Valori immobiliari dichiarati OMI
23. 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, 16 settembre 2025

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Valentina Giardina

