



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



Procedura esecutiva n. 440/2023 R.G.Es.



**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabrizio Minutoli**



**Custode Giudiziario
Avv. Lorenzo Lo Verso**



Perizia di stima immobiliare
(Abitazione sita in Palermo in via Guadagna n. 4)



Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci



INDICE

1. PREMESSA

- 1.1. INCARICO
- 1.2. ATTIVITÀ PERITALE

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- 4.1.1. DIRITTI REALI
- 4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 4.2.1. ACCESSI E CONFINI
- 4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI
- 4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI
- 4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)
- 4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE
- 4.2.7. PLANIMETRIA
- 4.2.8. DATI METRICI

4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.4. STORIA DEL DOMINIO

4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

4.6. STATO DI POSSESSO

4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

- 4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- 4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA
- 4.7.3. SUOLO DEMANIALE
- 4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

4.9. VALUTAZIONE

- 4.9.1. CRITERI DI STIMA
- 4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE
- 4.9.3. PREZZO A BASE D'ASTA
- 4.9.4. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 23/11/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli ha nominato il sottoscritto ing. Claudio Pollaci, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 9188, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 440/2023 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Lorenzo Lo Verso quale Custode Giudiziario per la medesima procedura.

In data 27/11/2024 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 11/12/2024, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina.

Dal controllo della documentazione è risultato che la stessa poteva ritenersi completa per la prosecuzione dell'incarico.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19/12/2024 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in via Guadagna n. 4. In tale occasione era presente oltre allo scrivente, anche il Custode Giudiziario ed un esecutato. Si è presa visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici, anche sulla scorta della planimetria catastale già acquisita. Lo scrivente ha quindi informato l'esecutato riguardo alla data della successiva udienza ed ha chiesto allo stesso una copia del titolo di proprietà, informazioni relative al bene sottoposto a pignoramento di carattere edilizio - urbanistico e condominiali, nonché un indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire l'elaborato peritale. L'esecutato ha quindi esibito copia del titolo di proprietà che è stato acquisito digitalmente dallo scrivente, ed informato il sottoscritto, relativamente al Condominio, che *"permangono morosità risalenti al mese di Giugno 2024 e mesi*

seguenti". Contestualmente lo stesso ha fornito il nominativo dell'amministratore pro-tempore del Condominio e comunicato un indirizzo di posta elettronica ordinaria cui trasmettere l'elaborato peritale (ne è stata data evidenza nel verbale). In merito alle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato, lo stesso ha comunicato di non essere informato in tal senso ma di essere in possesso di una copia del certificato di abitabilità che è stata consegnata all'Esperto Stimatore. Le operazioni peritali sono state quindi sospese.

In data 30/12/2024 lo scrivente ha richiesto al Comune di Palermo (Ufficio Condono Edilizio e Sportello Unico - S.A.C.E.) di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima, nonché di eventuali ed ulteriori pratiche urbanistiche relative al bene pignorato.

Con PEC del 09/01/2025 l'Ufficio Condono Edilizio ha comunicato che *"da ricerche effettuate sul nostro database non risultano istanze di condono con i dati da lei forniti"* ad eccezione di un fascicolo intestato all'impresa costruttrice *"che al momento è irreperibile ma non è detto che sia quella di suo interesse"*.

Con e-mail del 13/01/2025 lo Sportello Unico ha invece invitato lo scrivente per prendere visione della pratica relativa all'immobile pignorato per il giorno 20/01/2025. In tale data lo scrivente si è quindi recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, ed ha preso visione dei fascicoli esibiti, acquisendone copia digitale.

Infine, con PEC del 21/01/2025, l'amministratore pro-tempore del Condominio ha comunicato che *"alla data odierna 21/01/2025 le quote condominiali ripartite (ordinarie straordinarie e 5 bimestre dell'acqua) sono state tutte pagate. Inoltre le comunico che alla data odierna non ci sono deliberazioni condominiali su spese straordinarie"*.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

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

- quota di 1/1 del diritto di proprietà (quota di ½ ciascuno tra gli esecutati) sull'abitazione sita nel Comune di Palermo, via Guadagna n. 4, piano quinto, scala B, censito catastalmente al foglio 62, particella 489, sub. 128.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

- Abitazione di tipo economico sita in Palermo, via Guadagna n. 4, piano quinto, scala B, censito catastalmente al foglio 62, particella 489, sub. 128, zona 2, categoria A/3, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 125 mq, rendita catastale € 436,41.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 07/06/2006 al rogito del notaio Andrea Sorrentino (rep. n. 58975 – raccolta n. 20455), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 20/06/2006 ai nn. 39193/20185.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
62	489	128	Via Guadagna n. 4	5	A/3	7	6,5 vani	125 mq	€ 436,41

4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

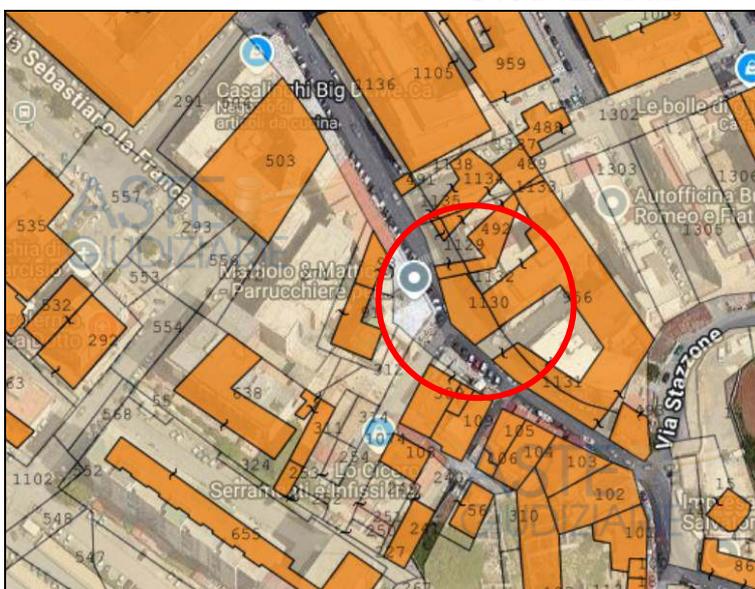
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps. Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al quinto piano di un edificio sito in Palermo in via Guadagna n. 4. Il fabbricato si sviluppa su nove elevazioni fuori terra (piano rialzato ed otto piani in elevazione) oltre piano scantinato e piano attico, e presenta struttura in conglomerato cementizio armato e copertura di tipo piano. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura, mentre la copertura è di tipo piano.

L'accesso all'edificio avviene mediante un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne condominiale che consente, a sua volta, l'accesso alle varie scale che compongono l'edificio. L'appartamento sottoposto a pignoramento è accessibile dalla scala B, mediante scala ed ascensore.

Oltrepassando una porta blindata ci si immette quindi nell'ingresso dell'unità immobiliare. Da questo è possibile accedere, mediante una porta posta sulla sinistra alla cucina e frontalmente ad un corridoio di forma irregolare che disimpegna tutti i vani dell'appartamento. In particolare, dal lato destro del corridoio è possibile accedere al soggiorno, alla camera da letto principale e ad una seconda camera, mentre mediante il lato sinistro è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio, a due servizi igienici, e ad una terza camera. L'unità immobiliare è dotata di un balcone posto nel prospetto principale dell'edificio ed accessibile dalla seconda stanza, e di un balcone posto sul prospetto interno, chiuso con struttura precaria a guisa di veranda, accessibile dalla cucina.

L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica e pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura con effetto "spatolato", ad eccezione dei servizi igienici che presentano pavimentazione e rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato e vetro singolo ed in parte in alluminio con vetrocamera, dotati di avvolgibili.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso da via Guadagna n. 4 mediante un portone in alluminio e vetro. L'edificio confina a sud-ovest con la predetta area pubblica, a sud-est con la via Gaetano Fazzari e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'appartamento il balcone posto in corrispondenza del prospetto principale, di estensione pari a circa 10 mq, ed un posto in

corrispondenza del prospetto interno, chiuso con struttura precaria, di estensione pari a circa 4,00 mq.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

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

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

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

L'immobile è dotato di impianto elettrico, verosimilmente a norma ma privo di certificazione, impianto idrico a collettore, impianto di approvvigionamento di gas metano dalla rete di distribuzione comunale, impianto idrico - sanitario con caldaia a gas, impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con piastre radianti, predisposizione per due condizionatori ed impianto citofonico con apri porta.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 1.000,00.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione viene stimato in complessivi € 150,00.

4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

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

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Edificio in cui è ubicato l'immobile sottoposto a pignoramento

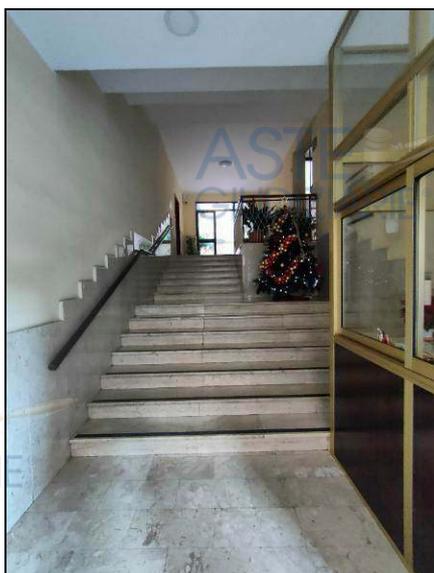
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Ingresso dell'edificio sito in Palermo in via Guadagna n. 4

ASTE GIUDIZIARIE®



Androne condominiale



Corridoio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



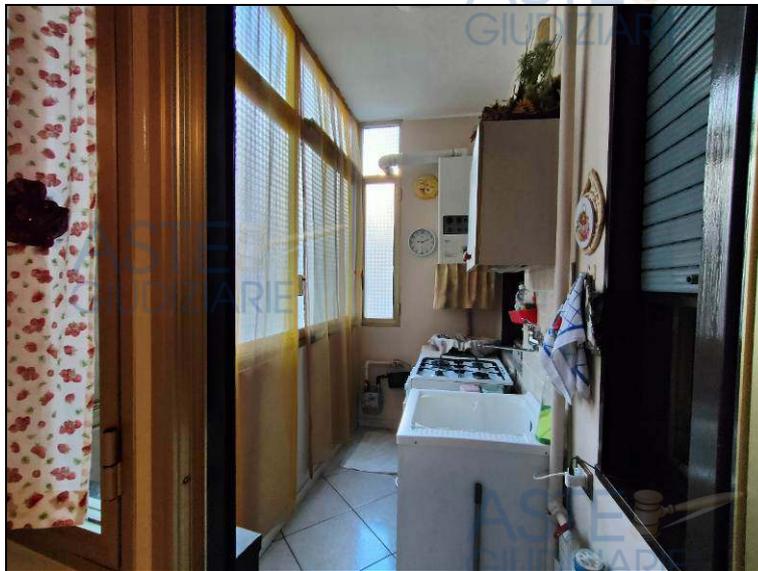
ASTE GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Veranda accessibile dalla cucina

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE GIUDIZIARIE®

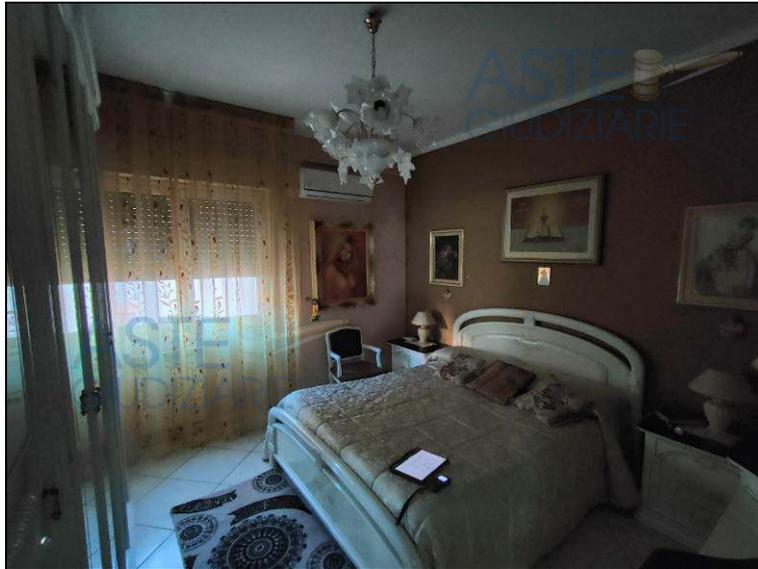
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



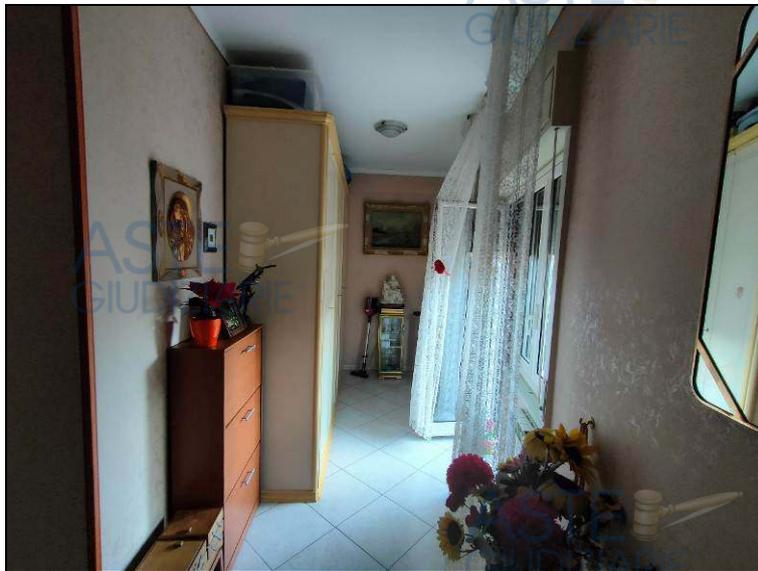
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Camera da letto principale

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Seconda camera

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Balcone posto sul prospetto principale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

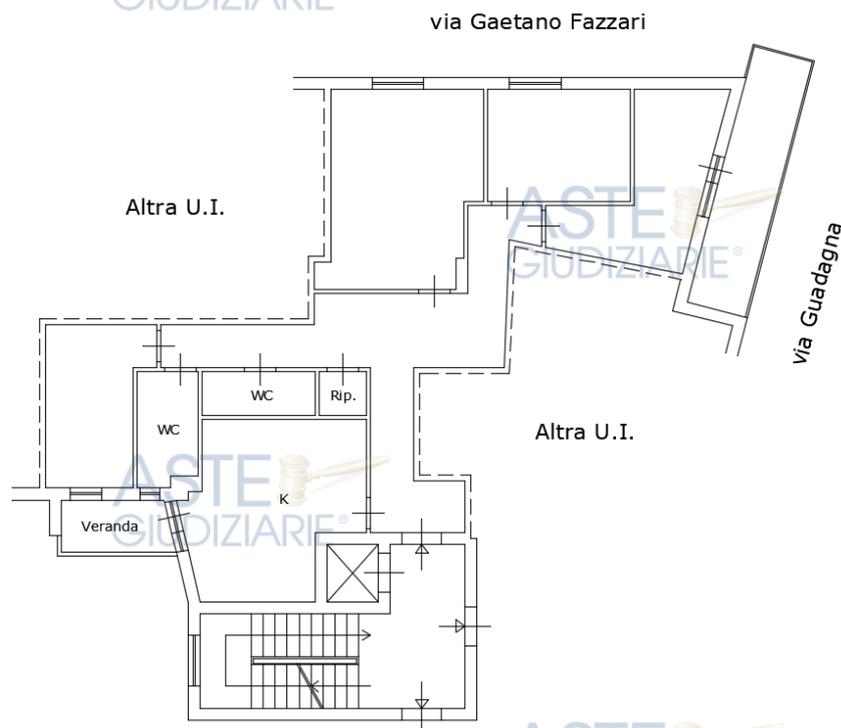




Terza camera

4.2.7 PLANIMETRIA

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



Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza pari a circa 2,90 metri.

La superficie commerciale dello stesso, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a 118,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del balcone posto in corrispondenza del prospetto principale e di quello posto sul prospetto interno, quest'ultimo chiuso con struttura precaria.

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

60% per verande

25% per balconi

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

$$4,00 \text{ mq} \times 0,60 + 10,00 \text{ mq} \times 0,25 \approx 5,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$$118,00 \text{ mq} + 5,00 \text{ mq} = 123,00 \text{ mq}$$

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
62	489	128	Via Guadagna n. 4	5	A/3	7	6,5 vani	125 mq	€ 436,41

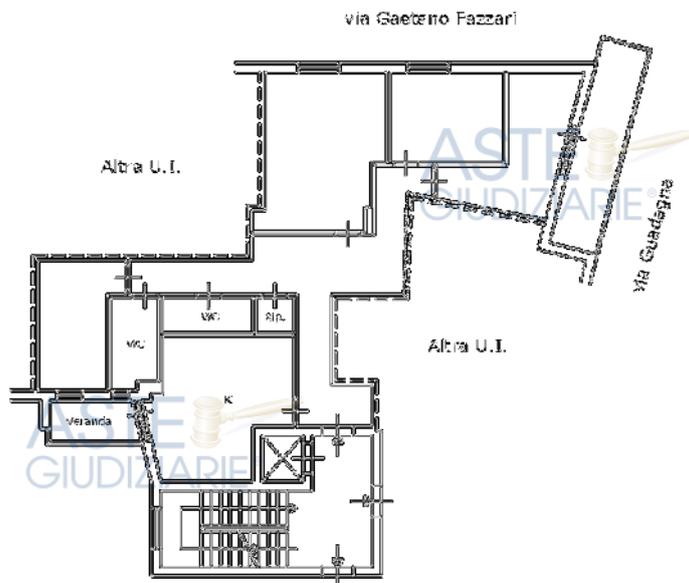
e risulta intestato agli esecutati per la quota di ½ ciascuno, in reciproco regime di comunione legale dei beni.

Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. L'unità immobiliare, alla sua costituzione, risultava identificata con il sub. 58. Con atto di aggiornamento catastale del 04/04/2006

(pratica n. PA0100409), con causale "ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni" il predetto subalterno veniva soppresso, costituendo il sub. 128.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata perfetta corrispondenza.

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



4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che l'immobile è pervenuto agli esecutati, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, in reciproco regime di comunione legale dei beni, mediante atto di compravendita del 07/06/2006 al rogito del notaio Andrea Sorrentino (rep. n. 58975 - raccolta 20455), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 20/06/2006 ai nn. 39193/20185.

Al dante causa la piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante decreto di trasferimento immobiliare del 24/05/2005 presso il Tribunale di Palermo - Sezione Fallimentare (rep. n. 260/91), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/06/2005 ai nn. 31747/18288.

Allo stesso la piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto di compravendita del 31/01/1980 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito (rep. n. 15792 - raccolta n. 5343), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 26/02/1980 ai nn. 7989/6596.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B_{0A}", che comprende *"comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"*. Le zone B_{0A} sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Risulta inoltre che il complesso edilizio ricade, in adempimento a quanto prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del 22/09/2000, all'interno della perimetrazione delle *"aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità"*. In tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'edilizia esistente. Infine, dalla consultazione del Piano per l'Assetto

Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Oreto, approvato con D.S.G. n. 819 del 17/10/2023, risulta che la particella su cui sorge l'edificio è classificata come "Area con Livello di Rischio Elevato - R3" della carta dei rischi per fenomeni di esondazione e come "Area con Livello di Pericolosità moderata - P2" della carta di pericolosità per fenomeni di esondazione.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 994 del 15/11/1973, successiva Licenza Edilizia in variante n. 497 del 25/05/1974 e Concessione Edilizia in variante n. 490 del 04/03/1978. Per lo stesso è stato quindi rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 9547 del 16/05/1979. Per l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento risulta inoltre presente una comunicazione per opere interne, ex art. 9 L.R. 37/85, assunta al prot. n. 387/2006 del 02/01/2006. Con tale pratica veniva comunicato all'amministrazione comunale l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria consistenti in *"rifacimento impianto idrico a collettore; rifacimento pavimentazione e piastrellatura pareti negli ambienti cucina e bagni; ricollocazione sanitari e rubinetteria; pitturazione pareti e tetto"*.

Dal momento che la comunicazione ai sensi dell'art. 9 di cui sopra non riguardava l'esecuzione di opere di diversa distribuzione interna, è stato eseguito un confronto tra quanto indicato nelle tavole grafiche allegate al progetto di costruzione con quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali. Da tale confronto si è riscontrata una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare e l'esecuzione di opere di ampliamento, per realizzazione di una struttura precaria nel balcone ubicato in corrispondenza del prospetto interno dell'edificio.

Per regolarizzare le opere di diversa distribuzione degli spazi interni risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in*

materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 150,00 per diritti di istruttoria ed € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

Per la regolarizzazione della veranda realizzata sul balcone posto sul prospetto interno dell'edificio risulta possibile procedere con la redazione di una comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 (previa rimozione della cucina a gas ivi presente), che prevede la regolarizzazione di strutture precarie mediante la redazione, da parte di un tecnico abilitato di una comunicazione che asseveri che le opere rispettino le norme di sicurezza e le norme urbanistiche, nonché quelle igienico-sanitarie vigenti, ed inoltre un versamento a favore del comune dell'importo di € 25,00 per ogni metro quadro di superficie sottoposta a copertura con struttura precaria, oltre diritti di istruttoria. Per la veranda in questione si stima quindi che occorrerà un versamento di € 100,00 (25,00 €/mq x 4,00 mq), oltre i diritti di istruttoria pari ad € 150,00 e spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata perfetta corrispondenza; pertanto, non risulta necessario procedere con la redazione di un atto di aggiornamento catastale.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato da uno dei due esecutati.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

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

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B_{0A}", che comprende *"comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"*. Le zone B_{0A} sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Risulta inoltre che il complesso edilizio ricade, in adempimento a quanto prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del 22/09/2000, all'interno della perimetrazione delle *"aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità"*. In tali aree sono consentiti, esclusivamente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'edilizia esistente. Infine, dalla consultazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Oreto, approvato con D.S.G. n. 819 del 17/10/2023, risulta che la particella su cui sorge l'edificio è classificata come "Area con Livello di Rischio Elevato - R3" della carta dei rischi per fenomeni di esondazione e come "Area con Livello di Pericolosità moderata - P2" della carta di pericolosità per fenomeni di esondazione.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

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

ISCRIZIONI: 1

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliare di Palermo il 27/02/2012 ai nn. 10090/836, ed annotazione del 26/10/2015 ai nn. 43576/6547 derivante da annotazione ad iscrizione di surrogazione.

TRASCRIZIONI: 1

1) Atto di pignoramento del 05/10/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 13/10/2023 ai nn. 49975/38617.

Difformità urbanistico – edilizie:

Dal confronto tra quanto indicato nelle tavole grafiche allegate al progetto di costruzione con quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare e l'esecuzione di opere di ampliamento, per realizzazione di una struttura precaria nel balcone ubicato in corrispondenza del prospetto interno dell'edificio.

Per regolarizzare le opere di diversa distribuzione degli spazi interni risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16, mentre per la regolarizzazione della veranda realizzata sul balcone posto sul prospetto interno dell'edificio risulta possibile procedere con la redazione di una comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 (previa rimozione della cucina a gas ivi presente).

Per l'attività di regolarizzazione urbanistica si prevedono i seguenti costi:

- regolarizzazione urbanistica mediante C.I.L.A. tardiva, con un costo stimato pari ad € 2.650,00 come determinato al § 4.5;
- regolarizzazione urbanistica mediante Comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003, con un costo stimato pari ad € 1.000,00 come determinato al § 4.5;

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

Difformità catastali:

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata perfetta corrispondenza; pertanto, non risulta necessario procedere con la redazione di un atto di aggiornamento catastale.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

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

4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali, ed in particolare dalla PEC del 21/01/2025 dell'amministratore pro-tempore del Condominio risulta che *"alla data odierna 21/01/2025 le quote condominiali ripartite (ordinarie straordinarie e 5 bimestre dell'acqua) sono state tutte pagate. Inoltre le comunico che alla data odierna non ci sono deliberazioni condominiali su spese straordinarie"*.

4.9 VALUTAZIONE

4.9.1 CRITERI DI STIMA

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

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto

conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.100,00 €/mq.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 123,00 mq.

4.9.3 STIMA

Quota: Piena proprietà (1/1)

Valore unitario lordo: 1.100,00 €/mq

Superficie commerciale: 123,00 mq

Valutazione dell'immobile: 1.100,00 €/mq x 123,00 mq = € 135.300,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00
 - Costi per il ripristino della regolarità urbanistica: € 3.650,00
 - Costi per redazione A.P.E.: € 150,00
- per complessivi € 4.800,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è stimato pari a **€ 130.500,00**.

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

€ 130.500,00 - 5% di € 130.500,00 = **€ 124.000,00** (valore già arrotondato)

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

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

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Palermo, via Guadagna n. 4
Tipologia:	Abitazione di tipo economico
Piano:	Piano quinto
Dati catastali:	Foglio: 62 Particella: 489 Sub: 128
Stato:	Discreto
Titolo edilizio:	Licenza Edilizia n. 994 del 15/11/1973 Licenza Edilizia n. 497 del 25/05/1974 Concessione Edilizia n. 490 del 04/03/1978 Certificato di Abitabilità n. 9547 del 16/05/1979
Superficie commerciale:	123,00 mq
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 135.300,00
Valore al netto delle decurtazioni:	€ 130.500,00
Valore a base d'asta:	€ 124.000,00

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Incarico ed attività peritale

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

Allegato 3 - Rilievi fotografici

Allegato 4 - Documentazione prodotta e/o acquisita

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

Palermo, 04/04/2025

Ing. Claudio Pollaci