

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

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

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE MIRIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 2

Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e piano secondo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 74, p.lla 146 sub 16, cat. A/4



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.....	18
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	19
6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	20
7. Stato di possesso attuale dell'immobile.....	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.....	30
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	30
12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati.....	30
13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	34
ELENCO ALLEGATI.....	35



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

PREMESSA

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

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

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

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

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

La presente relazione, in particolare, concerne il lotto di vendita n. 2 che comprende il secondo degli immobili oggetto dell'atto di pignoramento.

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

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



primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 146 sub 16, cat. A/4, vani catastali 6.

Diritti reali

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

- successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXX (Denuncia di successione n. 33870 Vol. 88888 del 07.02.2022, trascritta in data 08.02.2022 ai nn. 5785/4599) in favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX. Accettazione tacita di eredità trascritta il 20.04.2022 ai nn. 19048/15090;
- atto di compravendita in Notaio Anna Ruffino di Palermo del 23.04.2001, Rep. n. 28285/5404, trascritto in data 17.05.2001 ai nn. 20734/15277, in favore di XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Allegato 4).

Dati catastali

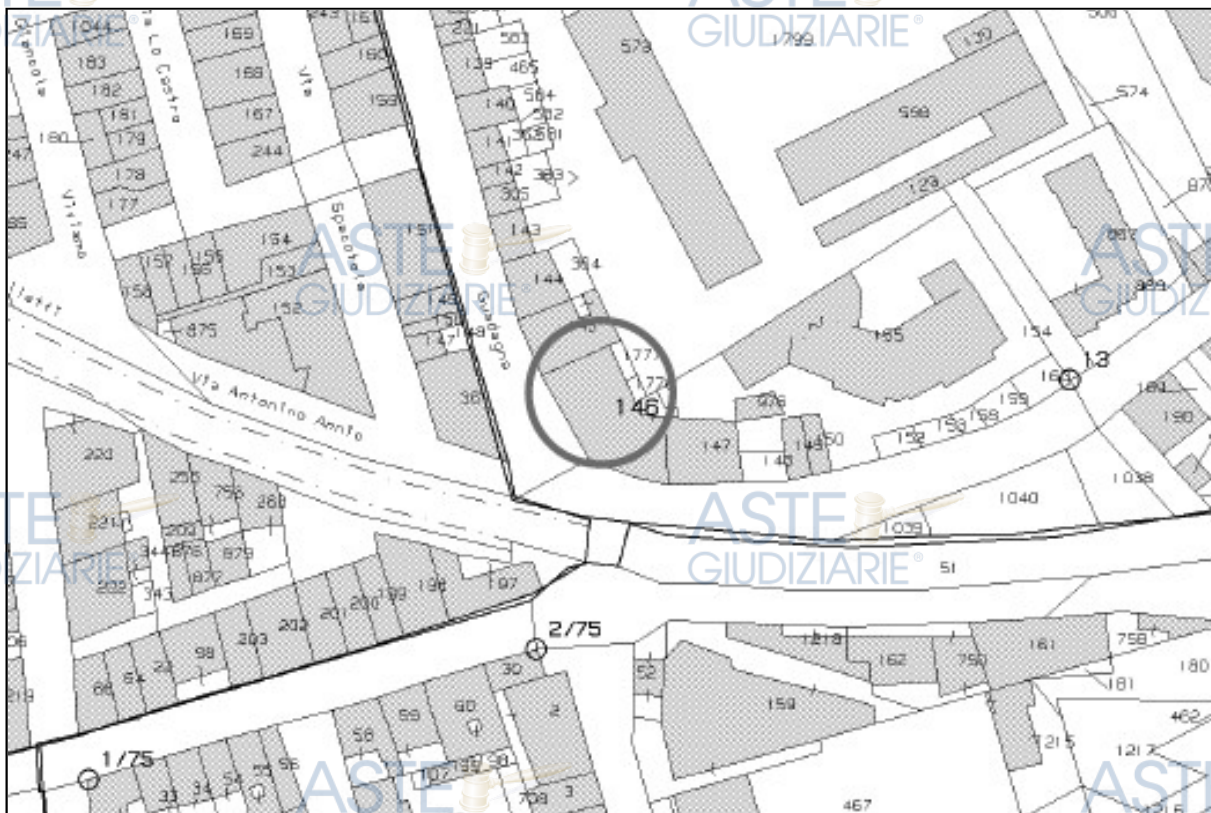
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (Allegato 5).

Individuazione e ubicazione dell'immobile

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



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



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



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

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

Il lotto n. 2 oggetto della presente relazione è costituito dal bene di seguito individuato:

LOTTO N. 2 – Piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo polare sita in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e piano secondo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 74, p.lla 146 sub 16, cat. A/4, consistenza 6 vani, superficie catastale 131 mq.

Descrizione del lotto

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



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

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

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

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



Foto 1 – Vista del prospetto su via Guadagna

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



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

Tipologia – Abitazione di tipo popolare.

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

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

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

Confini – I confini del bene sono i seguenti:

- NORD: unità immobiliare p.lla 146 sub 11 e vano scala
- EST: cortile privato
- SUD: cortile privato, unità immobiliari p.lla 146 sub 9 (piano 1°) e sub 12 (piano 2°)
- OVEST: via Guadagna.

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

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

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

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

Composizione interna – L'appartamento è costituito da due livelli, rispettivamente ubicati ai piani primo e secondo, collegati da una scala interna (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 8). Il piano primo è composto da ingresso, da cui ha inizio la scala interna di collegamento con il piano superiore (foto 8-9), soggiorno (foto 10-11), cucina (foto 12-13), servizio igienico con doccia, lavabo e vaso (foto 14), ripostiglio (foto 15), terrazzo sito sul lato est chiuso a veranda con struttura in alluminio verniciato e vetri e copertura in pannelli coibentati, dotato di lavatoio (foto 16-17-18), balcone sito sul lato ovest prospiciente via Guadagna (foto 19-20). Il livello superiore, corrispondente al piano secondo, è raggiungibile tramite la summenzionata scala interna (foto 21-22) ed è composto da due camere (foto 23-24), servizio igienico completo di vasca, lavabo, vaso e bidet (foto 25), vano adibito a ripostiglio (foto 26), corridoio di disimpegno (foto 27-28), balcone sito sul lato ovest prospiciente su via Guadagna (foto 29-30).

La pavimentazione dell'unità abitativa è realizzata con piastrelle di gres porcellanato, i servizi igienici sono pavimentati con piastrelle di ceramica, la scala interna è rivestita con lastre di marmo e delimitata da ringhiere in ferro battuto.

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

Le porte finestre recano serramenti in alluminio verniciato e vetri dotati di persiane, le finestre hanno infissi in alluminio verniciato e vetri completi di tapparelle avvolgibili in PVC.

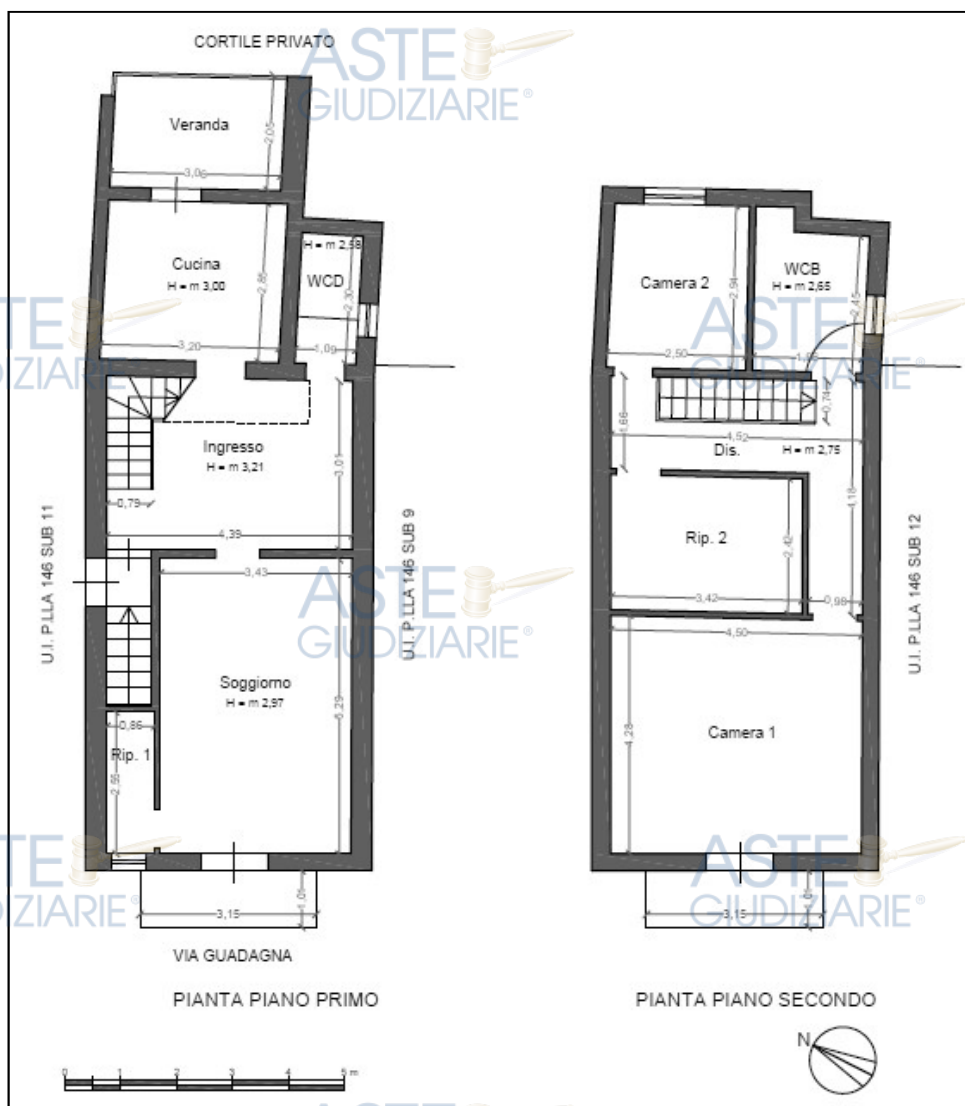
La porta d'ingresso dal ballatoio condominiale è del tipo blindato con pannello di rivestimento esterno in legno, le porte interne sono in legno tamburato con finitura laccata bianca, alcune delle quali con vetri smerigliati. L'apertura interna di accesso al terrazzo chiuso a veranda, dotata di telaio per infisso in alluminio privo dei battenti, presenta un sistema di chiusura costituito da una porta in acciaio tamburata.

Gli ambienti che si affacciano sui lati est e ovest dell'immobile, nonché entrambi i servizi igienici, godono di aerazione e illuminazione dirette, i restanti vani dell'abitazione sono privi di aperture esterne.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto, connotata nel complesso da buone condizioni d'uso e di manutenzione e da finiture di livello qualitativo medio, presenta tuttavia alcuni danneggiamenti da infiltrazione a carico di pareti e soffitti. In particolare si rileva quanto segue:

- degrado in corrispondenza della parete perimetrale sud del terrazzo chiuso a veranda, con muffe, rigonfiamenti e cavillature dell'intonaco (foto 31);
- ammaloramenti in corrispondenza dei soffitti al livello del piano secondo, connotati da

macchie, muffe, corrosione superficiale, disgregazione e parziale scollamento dell'intonaco, dovuti presumibilmente all'azione di fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura dell'edificio (foto 32-33-34-35-36-37).



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile

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

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e, per quanto riferito dall'attuale occupante, privo di riserva autonoma. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata al sistema di scarico dell'edificio che recapita nella fognatura dinamica comunale.
- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia, componentistica di standard medio e quadro elettrico con interruttori magnetotermici differenziali (foto 38).

- Climatizzazione con n. 1 condizionatore tipo monosplit a pompa di calore.
- Impianti videocitofonico, televisivo e telefonico.

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

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



Foto 7 – Porta d'ingresso (piano 1°)



Foto 8 – Ingresso (piano 1°)



Foto 10 – Soggiorno (piano 1°)



Foto 12 – Cucina (piano 1°)



Foto 14 – WC doccia (piano 1°)



Foto 15 – Ripostiglio 1 (piano 1°)



Foto 17 – Veranda (piano 1°)



Foto 18 – Veranda (piano 1°)



Foto 19 – Balcone (piano 1°)



Foto 22 – Scala interna



Foto 23 – Camera 1 (piano 2°)



Foto 24 – Camera 2 (piano 2°)



Foto 25 – WC bagno (piano 2°)



Foto 26 – Ripostiglio 2 (piano 2°)



Foto 27 – Disimpegno (piano 2°)



Foto 29 – Balcone (piano 2°)

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

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

SUPERFICIE LORDA	mq
Superficie coperta lorda piano 1°	56,90
Superficie coperta lorda piano 2°	59,85
Superficie coperta lorda totale (P1°+ P2°)	116,75
Superficie veranda	6,29
Superficie balconi	6,36

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

Piano	Vano	Superficie (mq)	Esposizione	Veranda (mq)	Balcone (mq)
Piano primo	Ingresso	11,87	Interna	6,11	3,18
	Soggiorno	18,12	Ovest		
	Cucina	9,11	Est		
	WC doccia	2,52	Sud		
	Ripostiglio 1	2,19	Ovest		
Piano secondo	Camera 1	18,99	Ovest	6,11	3,18
	Camera 2	7,20	Est		
	WC bagno	5,27	Sud		
	Ripostiglio 2	8,29	Interna		
	Disimpegno 2	7,73	Interna		
TOTALE		91,29		6,11	6,36

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

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

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di 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;
- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda	116,75	1,00	116,75
Superficie veranda	6,29	0,50	3,14
Superficie balconi	6,36	0,30	1,91
Totale superficie commerciale			122,00

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

Piano primo: l'ingresso ha un'altezza di 3,21 m; il soggiorno e la cucina hanno un'altezza di circa 3,00 m; il servizio igienico, che presenta in parte un pavimento rialzato, ha un'altezza di 2,58 m; la veranda, che reca una copertura inclinata, presenta un'altezza media di 2,70 m.

Piano secondo: a questo livello tutti gli ambienti presentano un'altezza di 2,75 m; il servizio igienico, che presenta un pavimento rialzato, ha un'altezza utile di 2,65 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

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

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	74	146	16	A/4	5	6 vani	Totale: 131 mq Totale escluse aree scoperte: 127 mq	Euro 176,63

Via Guadagna n. 162, Piano 1-2

Dati derivanti da: VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 3776.1/2005 del 25.02.2005, Pratica n. PA0055752 in atti dal 25.02.2005.

Annotazioni: classamento e rendita validati.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 74, Particella 146

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/6.

L'immobile staggito sub 16 deriva dall'ampliamento e dalla modifica della distribuzione interna della seguente unità immobiliare, che oggi risulta soppressa:

- **Foglio 74, p.lla 146, sub 10**, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,0 vani, rendita Euro 75,92, via Guadagna n. 162, piano 1 (Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992).

Risultano inoltre le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 74, p.lla 146, sub 10**, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,0 vani, rendita Lire 531, via Guadagna n. 162, piano 1 (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 16.11.2019, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/12, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/6 (Derivante da successione ex lege di XXXXXXXXXXXX, rettifica la trascrizione n. 38175/2021 del 16.11.209, registrazione Volume 88888 Rep. n. 33870 del 28.01.2022, trascrizione n. 4599.1/2022, in atti dal 08.02.2022);
- dal 25.02.2005 al 16.11.2019, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX (Atto di compravendita del 23.04.2001 Rep. n. 28285 in Notaio Anna Ruffino, voltura n. 244477.1/2001, Pratica n. 536721 in atti dal 04.12.2001);

- dal 23.04.2001 al 25.02.2005, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX (Atto di compravendita del 23.04.2001 Rep. n. 28285 in Notaio Anna Ruffino, voltura n. 244477.1/2001, Pratica n. 536721 in atti dal 04.12.2001);
- dal 23.04.2001 al 23.04.2001, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni (Atto di compravendita del 23.04.2001 Rep. n. 28285 in Notaio Anna Ruffino, Trascrizione n. 15277.1/2001, Pratica n. 244477 in atti dal 06.06.2001);
- dall'impianto al 23.04.2001, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Tutore), XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Minore), proprietà (Derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987).

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

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

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

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

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Foglio 74, Particella 146

Risultano le seguenti variazioni catastali:

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

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

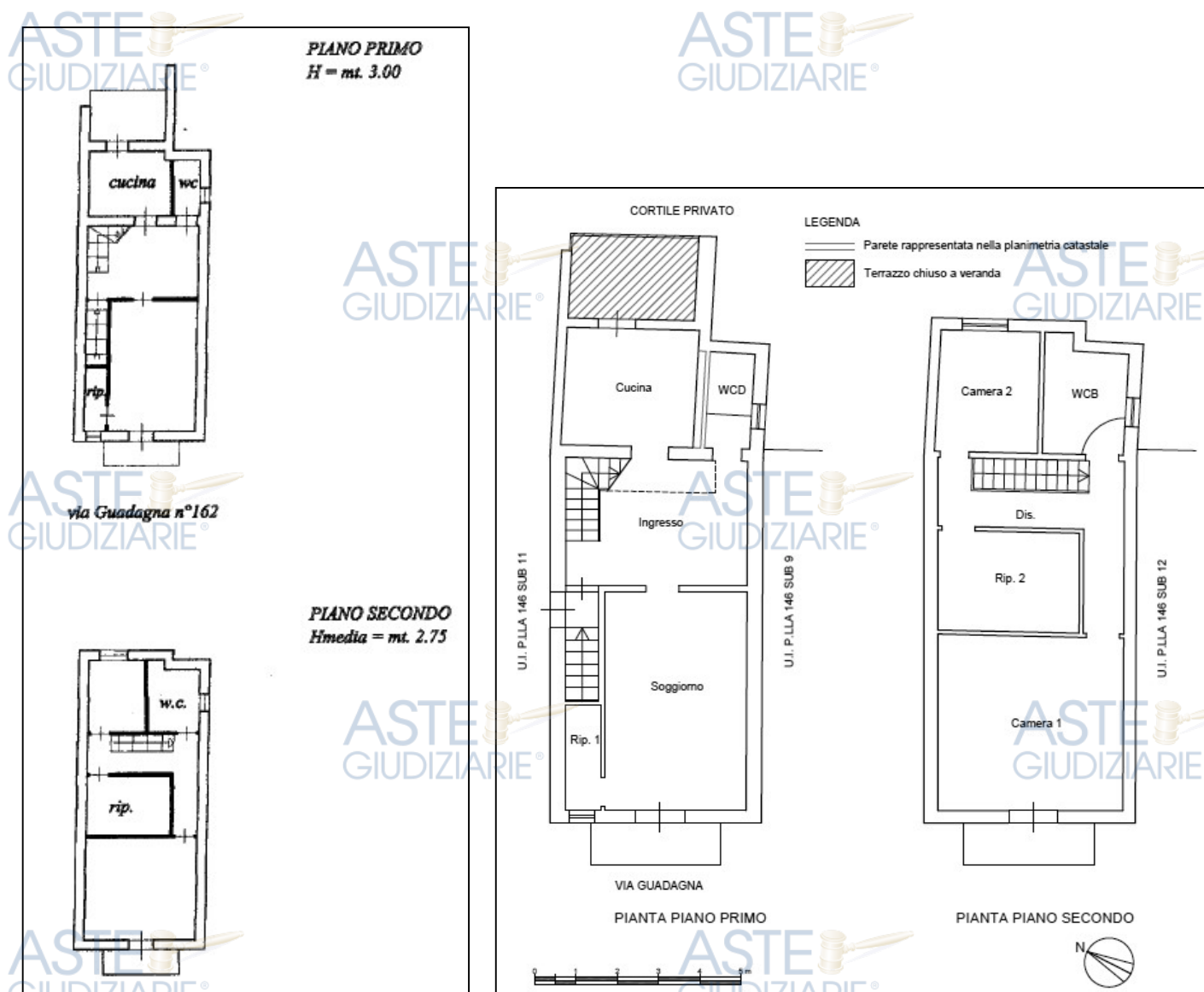
- **Foglio 74, p.lla 344**, qualità ENTE URBANO, superficie 26 mq, che è stato unito all'immobile Foglio 74, p.lla 146.

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

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – L'immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale attuale (cfr. Allegati 5, 8 e 9):

1. chiusura a veranda del terrazzo del piano primo prospiciente il cortile interno;
2. diverso spessore del tramezzo del WC doccia del piano primo;
3. differente giacitura di alcune pareti.

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 700,00 euro.



Planimetria catastale attuale e planimetria dello stato di fatto dell'immobile p.la 146 sub 16 con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

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

L'appartamento è costituito da due livelli, rispettivamente ubicati ai piani primo e secondo, collegati da una scala interna. Il piano primo è composto da ingresso, da cui ha inizio la scala interna di collegamento con il piano superiore, soggiorno, cucina, WC doccia, ripostiglio, terrazzo sito sul lato est chiuso a veranda e balcone prospiciente via Guadagna. Il livello superiore, corrispondente al piano secondo, è composto da due camere, WC bagno, vano adibito a ripostiglio, corridoio di disimpegno e balcone prospiciente via Guadagna.

Confinante con unità immobiliare p.lla 146 sub 11 e vano scala a nord, con cortile privato a est, con cortile privato e unità immobiliari p.lla 146 sub 9 (piano 1°) e sub 12 (piano 2°) a sud, con via Guadagna a ovest.

È riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 146 sub 16**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla chiusura a veranda del terrazzo del piano primo, al diverso spessore del tramezzo del WC doccia del piano primo, alla differente giacitura di alcune pareti.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato costruito in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (anno di primo accatastamento 1939) in assenza di titoli edilizi. L'immobile, originariamente costituito solo dal piano primo, è stato oggetto di interventi di ampliamento con la realizzazione di una sopraelevazione corrispondente all'attuale piano secondo, per cui è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 prot. n. 12482 del 06.06.2002. In riscontro a detta istanza il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha predisposto preavviso di diniego prot. n. 1057/466/CA del 20.01.2003, che non risulta notificato. Per il suddetto ampliamento abusivo è stata successivamente presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 prot. n. 12468 del 30.03.2004, in esito alla quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 44 del 18.11.2009. Non è stata rinvenuta la pratica edilizia relativa alla concessione in sanatoria, tuttavia, trattandosi di atto amministrativo trascritto, si è acquisita la copia del titolo, corredato di grafici, presso la Conservatoria dei RR.II. L'immobile presenta difformità rispetto alla concessione in sanatoria n. 44/2009 in ordine alla chiusura a veranda del terrazzo del piano primo, al diverso spessore del tramezzo del WC doccia del piano primo, alla differente giacitura di alcune pareti e a lievi discrepanze metriche. L'immobile risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità. Le difformità riscontrate risultano regolarizzabili a fronte di un costo che si quantifica in circa 7.000,00 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: 80.200,00 euro (ottantamila duecento/00 euro)

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

La titolarità del ben pignorato risulta essere la seguente:

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

La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- La quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutata XXXXXXXXXXXX, in ragione di 1/6 e ai figli XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, in ragione di 1/12 ciascuno, in virtù della successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX e deceduto XXXXXXXXXXXX, giusta denuncia di successione n. 33870, Vol. 88888 del 07.02.2022, trascritta in data 08.02.2022 ai nn. 5785/4599 in rettifica di denuncia di successione n. 447553, Vol. 88888 del 22.10.2021, trascritta il 26.10.2021 ai nn. 49039/38175. Risulta **accettazione tacita di eredità trascritta in data 20.04.2022 ai nn. 19048/15090**, nascente da atto in Notaio Roberto Indovina di Palermo del 22.12.2021, Rep. n. 7069/4955, in favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.
- Con atto di compravendita in Notaio Anna Ruffino di Palermo del 23.04.2001, Rep. n. 28285/5404 (v. Allegato 4), trascritto in data 17.05.2001 ai nn. 20734/15277, il debitore esecutato XXXXXXXXXXXX (deceduto) aveva acquistato, per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, da potere di XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX

XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il seguente immobile:

- appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Guadagna n. 162, primo piano a destra salendo le scale, composto da due vani, cucina, wc bagno, censito in catasto alla partita 23167, foglio 74, p.lla 146, sub 10, categoria A/4, vani 3.

Si segnala che l'unità immobiliare p.lla 146 sub 10 è stata soppressa a seguito di variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna, originando il bene pignorato p.lla 146 sub 16.

- La piena proprietà dell'immobile suddetto era pervenuta a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita in Notaio Vincenzo Calì del 20.12.1966, trascritto in data 23.12.1966 ai nn. 42804/35889, nel quale atto la summenzionata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX era rappresentata dal padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quale esercente la patria potestà in forza di autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

- ***Inquadramento urbanistico***

Il fabbricato p.lla 146, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **Zona territoriale omogenea A2** (artt. 2-5-20-23bis-25-27 delle N.T.A.), che comprende i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, e inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi in altre zone territoriali omogenee.

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

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima appartiene alla tipologia “Edilizia rurale e a schiera di borgata” (artt. 12-14-21 delle N.T.A. Scheda Norma), per la quale la modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione edilizia semplice e con aumento di volume (v. certificato di destinazione urbanistica, stralci tavole P.R.G. e N.T.A. in Allegato 10).

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

Si segnala che, sebbene il certificato di destinazione urbanistica rilasciato non ne faccia menzione,

L'esperto ha rilevato che il bene pignorato ricade in un'area sita in prossimità della Regia Trazzera n. 265 denominata "Bolognetta-Belmonte-Palermo" e, pertanto, acquisite le opportune informazioni presso l'Ufficio competente, si è accertato che la p.lla 146 comprendente l'immobile in oggetto risulta interessata dalla larghezza legale della summenzionata R.T. n. 265, come meglio descritto al successivo quesito n. 9.

- **Regolarità edilizia**

La porzione originaria del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, costituita da piano terra e piano primo, è stata costruita in assenza di titoli edilizi in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (legge urbanistica), come verificato sia dall'esame della carta tecnica OMIRA 1935-1937 (Allegato 11), in cui si evidenzia la presenza dell'edificio a quell'epoca, sia sulla base della planimetria catastale d'impianto dell'immobile sub 10, predecessore dell'attuale sub 16, presentata in data 18.12.1939 (v. Allegato 5).

Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, che ne legittimerebbe la realizzazione ancorché eseguita in assenza di titoli edilizi, si evidenzia quanto accertato sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 1560451 del 24.10.2024 l'esperto ha chiesto al SACE del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 12). In riscontro alla predetta richiesta l'Ufficio ha unicamente reperito ed esibito la pratica edilizia n. 2293/2002 relativa alla richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85, riferendo all'esperto circa la sussistenza di un'ulteriore pratica inerente alla concessione in sanatoria n. 44/2009 rilasciata a seguito di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 prot. n. 12468 del 30.03.2004, non rinvenuta tuttavia dall'Ufficio (Allegato 13).

Stante il mancato reperimento del fascicolo relativo alla concessione n. 44/2009, l'esperto, avendo accertato che trattasi di atto amministrativo trascritto (Allegato 14), ha provveduto ad acquisire la copia del titolo, corredato di grafici di progetto, presso la Conservatoria dei RR.II.

Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite pignorato, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione acquisita.

➤ **Con richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 acquisita al prot. n. 12482 del 06.06.2002** (Allegato 15), XXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 10, ha chiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per i lavori di ampliamento abusivo del suddetto immobile consistenti nella realizzazione di una sopraelevazione

corrispondente al piano secondo, in riscontro alla quale il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha predisposto preavviso di diniego prot. n. 1057/466/CA del 20.01.2003, in quanto l'intervento proposto risultava in contrasto con gli artt. 14 e 21 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. e con l'art. 2 del D.A.R.T.A del 04.07.2000, ricadendo l'immobile all'interno dell'area di pericolosità del piano per l'assetto idrogeologico straordinario. Si segnala che, dall'esame della pratica edilizia 2293/2002 relativa alla richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85, non risulta l'avvenuta notifica del summenzionato preavviso di diniego.

- Con **istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 acquisita al prot. n. 12468 del 30.03.2004**, XXXXXXXXXXXXX, nella qualità di comproprietario dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 10¹, ha chiesto la concessione in sanatoria per i lavori di ampliamento del suddetto immobile consistenti nella realizzazione di una sopraelevazione corrispondente al piano secondo, realizzati, per quanto dichiarato dal richiedente, alla data del gennaio 2002 e ultimati alla data del 31.03.2003. In esito alla superiore istanza, vista la documentazione prodotta e dato atto del pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, il Servizio Controllo del Territorio e Condoni Edilizi di Palermo ha rilasciato a XXXXXXXXXXXX e a XXXXXXXXXXXXX, nella qualità di comproprietari dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, **concessione edilizia in sanatoria n. 44 prot. 832354 del 18.11.2009** (Allegato 15) *“per avere ampliato l'immobile sito al piano 1° di via Guadagna n. 162, costruito in data antecedente al 1941, mediante sopraelevazione al piano secondo con copertura non praticabile (lastrico solare), dove è collocata la vasca di riserva idrica ed alla quale si accede mediante botola”*.

- Non risulta la certificazione di abitabilità/agibilità dell'immobile.

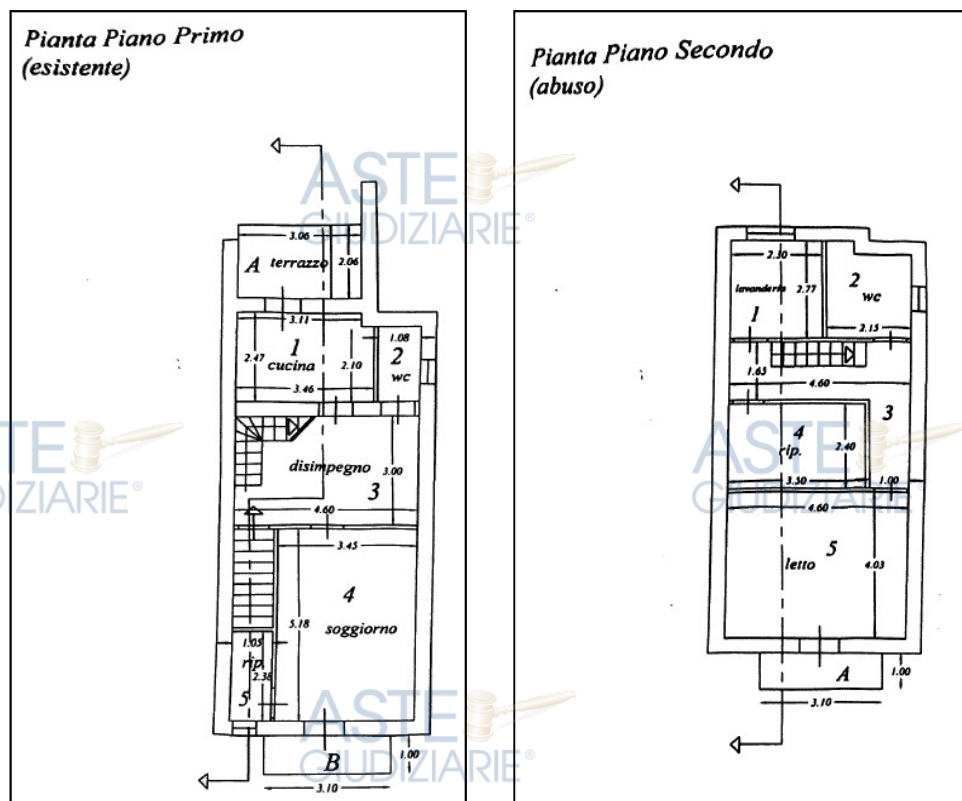
Dall'esame della documentazione acquisita si rileva che lo stato attuale dell'immobile, come riscontrato nel corso del sopralluogo, risulta pressoché conforme con quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio rilasciato, ad eccezione delle difformità di seguito riportate (v. Allegati 8, 16 e 17):

1. chiusura a veranda del terrazzo del piano primo prospiciente il cortile interno;
2. diverso spessore del tramezzo del WC doccia del piano primo;
3. differente giacitura di alcune pareti e lievi discrepanze metriche.

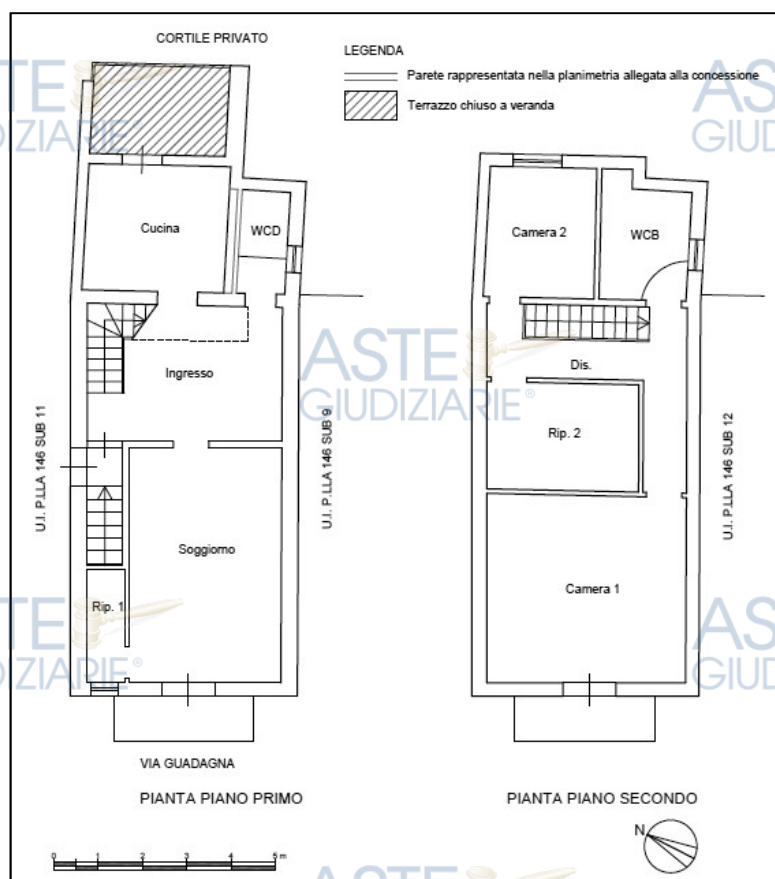
Si segnala che, per quanto accertato sui luoghi, il vano del piano secondo prospiciente il cortile privato non è adibito a lavanderia e, inoltre, non è presente la botola di accesso alla copertura

¹ Si ribadisce che l'unità immobiliare p.lla 146 sub 10 è stata soppressa a seguito di variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna, originando il bene pignorato p.lla 146 sub 16.

citata nella concessione edilizia e l'immobile risulta sprovvisto di riserva idrica autonoma.



Planimetrie allegate alla concessione edilizia in sanatoria n. 44 del 18.11.2009



Planimetria dello stato di fatto
dell'immobile p.lla 146 sub 16
con l'indicazione delle difformità
rispetto alla planimetria allegata
alla concessione in sanatoria n.
44/2009

Va aggiunto che la planimetria d'impianto del 1939 presenta una minore consistenza rispetto a quella attualmente rinvenuta in corrispondenza del piano primo, che oggi sembrerebbe connotato da una maggiore superficie coperta (cfr. Allegati 5 e 8). Nel merito si precisa che non risulta possibile verificare l'esattezza e/o la completezza di quanto rappresentato nella planimetria d'impianto, né accertare l'eventuale realizzazione di un ampliamento del piano primo del bene, anche in considerazione del mancato reperimento degli atti riguardanti il condono edilizio e la concessione in sanatoria rilasciata. Pertanto, con riferimento alla minore consistenza del piano primo dell'immobile come rappresentata nella planimetria d'impianto del 1939 rispetto allo stato effettivamente riscontrato, **nonché rappresentato nei grafici allegati alla concessione in sanatoria**, ai fini della legittimità urbanistica può comunque farsi riferimento all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001², ai sensi del quale *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni [...]”*. Trattandosi di immobile che è stato oggetto di verifiche da parte dell'Amministrazione comunale e in esito alle quali è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 44/2009, ne consegue che lo stato legittimo pregresso risulta già verificato con l'emanazione del titolo abilitativo edilizio prima richiamato, nel quale è inoltre espressamente riportato che l'immobile preesistente sito al piano primo è stato **“costruito in data antecedente al 1941”**.

Relativamente alle difformità valutate rispetto allo stato rappresentato nei grafici allegati alla concessione in sanatoria n. 44/2009, ai fini della regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite pignorato deve procedersi con le modalità appresso indicate.

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 presso l'autorità comunale 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

² Modificato con D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modifiche e coordinato con Legge 24.07.2024, n. 105, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016.

versamento, a favore del Comune, di una somma in denaro pari a cinquanta e/o a venticinque euro (art. 20, commi 2 e 3) per ogni metro quadrato di superficie di terrazzo e/o di balcone chiusa con struttura precaria. 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.).

Con riferimento alla realizzazione della veranda descritta al punto 1., dato che la stessa prospetta su uno spazio interno, si può procedere alla sua regolarizzazione, previa rimozione della porta in acciaio oggi presente e ricollocazione dei battenti della porta finestra eliminati.

Lo spessore differente del tramezzo del WC doccia di cui al punto 2., che determina una variazione dimensionale della cucina adiacente, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016. Trattandosi di opera già realizzata, per la regolarizzazione della stessa occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva), che comporta il pagamento della sanzione pecuniaria.

Relativamente alle difformità descritte al punto 3., atteso che si tratta di discrepanze metriche di modesta entità e di irregolarità geometriche verosimilmente imputabili ad una inesatta rappresentazione dell'immobile nei grafici progettuali e tenuto conto che, ad ogni modo, tali circostanze si concretizzano in un lieve scostamento rispetto alle misure rappresentate nella planimetria allegata alla concessione in sanatoria, si ritiene che le difformità in parola non costituiscano violazione edilizia³.

A conclusione dei procedimenti amministrativi di regolarizzazione edilizia, dovrà inoltre essere presentata la segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222.

³ Si segnala in proposito che, ai sensi dell'art. 34-bis, commi 1-bis e 2-bis del D.P.R. 380/2001, come modificato con D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modifiche e coordinato con Legge 24.07.2024, n. 105, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, i lievi scostamenti rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo (tolleranze costruttive), nonché le irregolarità geometriche e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere (tolleranze esecutive), non costituiscono violazione edilizia

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di oblazione, sanzione, opere edili, compensi tecnici, costi per la certificazione degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa 7.000,00 euro.

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

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

L'unità immobiliare pignorata è attualmente occupata in assenza di titolo dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXX, zia del debitore esecutato defunto XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la quale risulta altresì residente presso il bene staggito dal 22.08.2011, come si evince dal certificato di residenza storico acquisito dall'esperto (Allegato 18).

Visto l'attuale stato di possesso dell'immobile pignorato da parte di un soggetto terzo in assenza di titolo, il custode giudiziario ha chiesto all'esperto di quantificare l'importo da versare alla custodia a titolo di indennità per l'occupazione del cespite staggito da parte della suddetta Sig.ra XXXXXXXXXXXX. In riscontro alla predetta richiesta l'esperto, con relazione trasmessa a mezzo PEC dell'11.11.2024 (Allegato 19), ha proceduto alla quantificazione della somma da richiedersi all'odierna occupante a titolo di indennità, determinando l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione pari a 3.456,00 euro/anno, corrispondenti a 12 rate mensili di 288,00 euro.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

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

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **7.000,00 euro** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- certificazione energetica (APE), per la cui redazione si prevede un costo pari a **200,00 euro**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **700,00 euro** come determinato in risposta al quesito n. 3;
- costi di legittimazione del suolo demaniale, pari a circa **300,00 euro** come determinati in

risosta al quesito n. 9, a cui si somma una decurtazione per ulteriori oneri eventualmente derivanti dalla legittimazione pari a **2.000,00 euro**, come quantificati al successivo quesito n. 12.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 21.03.2022 (R.G.Es. 60/2022) e da certificazione notarile redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (R.G.Es. 201/2024), aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 15.01.2025 (Allegato 20).

➤ ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario in Notaio Maria Bonomo di Palermo del 31.07.2009, Rep. n. 47543/23669, **iscritta in data 03.08.2009 ai nn. 60420/12964**, con montante di 440.320,00 euro, a garanzia di un capitale di 225.000,00 euro, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A., con sede in Lodi, C.F. 05754690963, contro XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, sopra la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e secondo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 16, cat. A/4, consistenza 6 vani e di altro immobile.

➤ TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare del 03.02.2022, Rep. n. 505/2022, **trascritto in data 03.03.2022 ai nn. 10201/8054**, a favore di BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09722490969, contro XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, sopra la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 16, cat. A/4, consistenza 6 vani e di altro immobile.
- Atto di pignoramento immobiliare del 05.04.2024, Rep. n. 4970/2024, **trascritto in data 13.05.2024 ai nn. 23161/18592**, a favore di BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09722490969, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX

XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX
XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 ciascuno e XXXXXXXXXX, nata a XXXXX
XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 4/6, sopra la piena proprietà
dell'appartamento sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al
foglio 74, p.lla 146 sub 16, cat. A/4, consistenza 6 vani e di altro immobile.

N.B. In forza di atto di pignoramento del 03.02.2022, Rep. n. 505/2022, trascritto in data
03.03.2022 ai nn. 10201/8054 è stata sottoposta a esecuzione forzata la piena proprietà
dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 74,
p.lla 146 sub 16, cat. A/4 e di altro immobile, contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX
(procedura esecutiva n. 60/2022). A seguito del decesso del debitore esecutato XXXXXXXX
XXXXXX, è stato notificato atto di pignoramento del 05.04.2024, Rep. n. 4970/2024, trascritto in
data 13.05.2024 ai nn. 23161/18592, agli eredi XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXX
XXXXXXX, XXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXX, avente ad oggetto la piena proprietà
dell'immobile suddetto e di altro immobile, per il quale è stato instaurato il procedimento
esecutivo recante il n. 201/2024, riunito al procedimento n. 60/2022.

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

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

L'immobile pignorato ricade in un'area sita in prossimità della Regia Trazzera n. 265 denominata
"Bolognetta-Belmonte-Palermo", nel tratto coincidente con l'odierna piazza Guadagna. Per
quanto certificato dal Servizio 5 – Demanio Trazzerale con attestato prot. n. 1756
dell'08.01.2025, trasmesso in riscontro alla richiesta inviata dall'esperto a mezzo PEC del
18.11.2024, assunta al prot. n. 112913 del 19.11.2024, la particella 146 del foglio di mappa 74,
comprendente il bene staggito, risulta interessata dalla larghezza legale della Regia Trazzera n. 265
denominata "Bolognetta-Belmonte-Palermo", la cui demanialità è stata riconosciuta con Decreto
Assessoriale n. 112/265 del 16.06.1953 (Allegato 21).

Atteso che la p.lla 146 ricade parzialmente sul suolo demaniale della R.T. n. 265 e che, per quanto
appurato da colloqui intercorsi con il competente Ufficio, per la stessa non risulta atto di
legittimazione, occorre procedere alla richiesta di legittimazione dell'area ai sensi dell'art. 25 della
L.R. 10/1999 e ss.mm.ii., come sostituito dall'art. 13 della L.R. 04/2003, a fronte del pagamento
del prezzo di cessione del terreno. Nel caso in cui l'area oggetto di richiesta di legittimazione sia

cointestata ad una pluralità di soggetti, il decreto di legittimazione ha effetto in favore di tutti i cointestatari.

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

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

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

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

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

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

Va evidenziato che il prezzo di legittimazione del suolo demaniale risulta a carico di tutte le unità immobiliari – e dei rispettivi intestatari – ricadenti nella p.lla 146. Pertanto, per la determinazione della quota imputabile all'appartamento pignorato sub 16, stante l'assenza di un criterio di ripartizione delle spese comuni (ad es. tabelle millesimali), nell'ottica di un'equa ripartizione tra i cointestatari si ritiene congruo valutare detta quota sulla base dell'incidenza percentuale di superficie catastale dell'immobile de quo rispetto alla superficie catastale complessiva degli immobili ricadenti nella p.lla 146, dedotta dagli atti catastali e calcolata mediante un coefficiente che moltiplicato per il numero dei vani catastali di ogni unità immobiliare ne determina indicativamente la superficie (v. Allegato 22). Considerata, dunque, la superficie catastale complessiva degli immobili facenti parte della p.lla 146, pari a 1.029,50 mq, la superficie catastale dell'appartamento sub 16 in tal modo ricavata (126,00 mq) risulta pari al 12,24% circa della superficie catastale complessiva. Conseguentemente, la quota del prezzo di legittimazione gravante sul bene pignorato si stima in:

$$€ 2.436,50 \times 0,1224 = 298,22 \text{ euro}$$

che si arrotonda in 300,00 euro.

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

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

L'immobile in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dai debitori 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 comprendente l'appartamento in parola, per quanto appreso nel corso della visita, non ha costituito un condominio, né si avvale di un soggetto specifico che ne cura l'amministrazione e, pertanto, l'immobile pignorato non risulta gravato da spese condominiali di alcun tipo.

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

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

Criterio di stima

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato dell'immobile, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, 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, accertata 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 dei beni oggetto di stima.

Analisi del mercato immobiliare

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

Nel 2023 il mercato residenziale palermitano ha avuto una contrazione, con transazioni immobiliari in calo rispetto all'anno precedente e quotazioni in lieve incremento. Con riferimento al segmento residenziale di Palermo, le compravendite nel 2024 segnano un aumento rispetto all'anno precedente e si prevede che la domanda continuerà ad essere sostenuta dal

miglioramento dell'economia locale e dall'interesse persistente degli investitori. L'analisi dei prezzi al metro quadro per la città di Palermo evidenzia una tendenza annuale di crescita, più pronunciata in relazione alle proprietà di lusso e a quelle situate nelle aree centrali, sebbene siano emersi segnali di dinamicità anche nelle zone periferiche, soprattutto se interessate da processi di riqualificazione e valorizzazione urbana.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

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

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda	116,75	1,00	116,75
Superficie veranda	6,29	0,50	3,14
Superficie balconi	6,36	0,30	1,91
Totale superficie commerciale			122,00

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 simili correntemente offerti, tratti dai siti web degli operatori del settore (*Immobiliare.it*, *Idealista*) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, anno di costruzione, taglio dimensionale, grado di finitura, stato d'uso, come riportato nella tabella che segue (v. Allegato 22):

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

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili residenziali di tipo economico (cat. A/3 – A/4) localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad

atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per intero e per il diritto di proprietà. I valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 23):

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

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alle tipologie residenziali, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 24):

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

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

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

$$V_U = 800,00 \text{ €/mq}$$

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

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (fruibilità, panoramicità, emergenze) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il

seguente valore:

$$k_1 = 1,00$$

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

$$k_2 = 0,98$$

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

$$k_3 = 0,99$$

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

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

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

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

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

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

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

$$V_m = 776,00 \text{ €/mq} \times 122,00 \text{ mq} = \mathbf{94.672,00 \text{ euro.}}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

L'occupazione del suolo demaniale della Regia Trazzera n. 265 e la necessità di procedere alla sdemanializzazione hanno incidenza sull'intera p.lla 146, che risulta tuttavia cointestata ad una pluralità di soggetti. Tenuto conto che la p.lla 146 non corrisponde ad un unico fabbricato ma risulta costituita da un'aggregazione di più edifici e considerato, altresì, che i costi di legittimazione gravano in capo a tutti i cointestatari, si ritiene che tale circostanza possa

determinare condizionamenti e oneri ulteriori a carico dell'aggiudicatario, non soltanto in termini economici ma anche per il necessario coinvolgimento di soggetti terzi. Fatto salvo il costo di legittimazione a carico dell'immobile pignorato sub 16 come prima quantificato, alla luce delle superiori considerazioni si reputa congruo operare, in via prudenziale, un'ulteriore decurtazione quantificata forfettariamente in 2.000,00 euro.

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

• regolarizzazione urbanistico-edilizia	euro 7.000,00
• regolarizzazione catastale	euro 700,00
• APE	euro 200,00
• legittimazione area demaniale	euro 300,00
• ulteriori oneri derivanti dalla legittimazione	<u>euro 2.000,00</u>
pari ad un importo complessivo di	euro 10.200,00

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

€ $(94.672,00 - 10.200,00) = 84.472,00$ euro (ottantaquattromilaquattrocentosettantadue/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%:

€ $84.472,00 - (84.472,00 \times 0,05) = 80.248,40$ euro

Prezzo base lotto unico (in c.t.): 80.200,00 euro (ottantamiladuecento/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 23.04.2001, Rep. n. 28285
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. CDU e stralci P.R.G. e N.T.A.
11. Stralcio della carta tecnica OMIRA 1935-37
12. Istanza di accesso agli atti SACE
13. Nota di mancato reperimento atti SACE
14. Nota di trascrizione della concessione n. 44/2009
15. Richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85
16. Concessione in sanatoria n. 44/2009
17. Planimetria con difformità rispetto alla concessione in sanatoria
18. Certificato di residenza storico del terzo occupante
19. Quantificazione dell'indennità di occupazione
20. Ispezione ipotecaria
21. Richiesta attestato di demanialità
22. Elenco immobili e tabella di conversione
23. Annunci immobiliari di vendita
24. Valori immobiliari dichiarati OMI
25. Quotazioni immobiliari OMI

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

Palermo, 28 gennaio 2025

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Valentina Giardina