



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO UNICO

#### PREMESSA

Con provvedimento del 01- 04.10.2021 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Lupo ha nominato lo scrivente dott. ing. Cinzia Desi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4979, sezione A – settori civile/ambientale, industriale ed informazione, esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe.

In data 04.10.2021 il sottoscritto ha depositato telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.. In ossequio all'incarico conferito, preliminarmente lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. unitamente al custode giudiziario avv. Marcella Badalamenti, effettuando anche il sopralluogo presso l'immobile il giorno 02.12.2021. Il successivo 06.12.2021 lo scrivente ha depositato il modulo di controllo, comunicando che l'esito del controllo era stato negativo per l'incompletezza della documentazione prodotta. A seguito dei chiarimenti resi dal creditore procedente ed alle integrazioni depositate, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione all'udienza del 25.05.2023, lo scrivente ha ripreso le operazioni peritali.

A seguito del nuovo sopralluogo fatto il 21.09.2023 per verificare se fossero intervenute modifiche nello stato e nelle condizioni di manutenzione dell'immobile, atteso che il primo sopralluogo era stato fatto due anni prima, lo scrivente ha preso atto che nell'edificio condominiale erano presenti delle aree adibite a parcheggio condominiale. Di conseguenza con istanza del 12.10.2023, lo scrivente ha chiesto al Giudice dell'esecuzione se avessero dovuto intendersi pignorate anche le aree adibite a parcheggio comuni anche all'appartamento pignorato, specificando che si trattava di aree individuate con autonomi identificativi catastali.

Con provvedimento del 17.10.2023 il Giudice dell'esecuzione ha dato termine al creditore procedente per manifestare la volontà di procedere nel pignoramento anche delle aree condominiali destinate a parcheggio.



Con nuovo pignoramento assunto al n. 234/2024 R.G.Es. il creditore procedente ha pignorato le aree a parcheggio: la nuova procedura è stata riunita alla procedura n. 245/2020 R.G.Es. con provvedimento del 16-18.06.2024.

Lo scrivente, sempre con il custode giudiziario avv. Marcella Badalamenti, ha verificato la completezza della documentazione depositata dal creditore relativamente ai beni pignorati nella procedura n. 234/2024 R.G.Es., riscontrandone l'incompletezza, come riportato nei moduli depositati il 10-12.07.2024.

A seguito degli ulteriori chiarimenti resi dal creditore procedente ed alle integrazioni depositate, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione all'udienza del 11-16.01.2025, lo scrivente ha ripreso le operazioni peritali.

All'esito dei sopralluoghi già effettuati, dell'ulteriore accesso del 21.05.2025 e degli accertamenti eseguiti presso lo Sportello Unico Edilizia Privata di Palermo e l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima.

## **QUESITO N.1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'immobile pignorato nella procedura esecutiva n. 245/2020 R.G.Es. è così descritto nell'atto di pignoramento del 10.08.2020 rep. 3043/2020, trascritto il 12.10.2020 ai nn. 41186/29264, e corretto nella trascrizione del 08.05.2023 ai nn. 22345/17743: *“appartamento sito in Palermo, via Fabio Besta n.12, ubicato al piano terra- rialzato, porta di fronte salendo la scala “A”, che è posta di fronte l'ingresso del cancello pedonale di accesso, composto da saloncino, due vani, corridoio di disimpegno, W.C. ripostiglio, cucina e giardinetto di pertinenza. Confinante con corte comune, con vano ascensore, con proprietà Genuardi, e con proprietà Troja.*

*Indicato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 16 particella 1334, sub. 5, graffato con il sub. 16, via Fabio Besta, piano terra, z.c. 5, Categ. A/2, cl. 6, vani 5,5, R.C. Euro 397,67”.*

I beni pignorati nella procedura esecutiva n. 234/2024 R.G.Es. sono così descritti nell'atto di pignoramento del 24.04.2024 rep. 6036, trascritto il 30.05.2024 ai nn. 26400/21237: *“la quota di ciascuno dei beni comuni censibili costituenti ampie aree a parcheggio individuati come “parcheggio collettivo al*

- *foglio 16, part. 1334, subalterno 9: bene comune censibile (parcheggio collettivo al primo piano seminterrato) ai subalterni 12 ÷ 13, 15 ÷ 20, 22 ÷ 24, 26 ÷ 33 e al*

- foglio 16, part. 1334, subalterno 10: bene comune censibile (parcheggio collettivo al primo piano terra) ai subalterni 12 ÷ 13, 15 ÷ 20, 22 ÷ 24, 26 ÷ 33  
pertinenziale all'immobile individuato al catasto Fabbricati di Palermo al foglio 16, particella 1334, sub.5, graffiato con il sub.16: appartamento sito in Palermo, via Fabio Besta n.12 (assoggettato al pignoramento immobiliare con atto cron. 3486/2020 dell'unep Palermo, trascritto con nota ai nn. 41186/29264 del 12/10/2020 corretta nn. 22345 del 8/5/2023 e che ha preso R.G. 245/2020 Tribunale di Palermo.”

I beni costituiscono il **lotto unico**, oggetto della presente relazione di stima.

#### Diritti reali:

I diritti reali degli esecutati indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli riportati nei rispettivi titoli di proprietà degli esecutati, ossia:

- l'atto di compravendita del 23.11.1992 in notaio Renato Caruso, trascritto il 27.11.1992 ai nn. 49631/35590, con il quale la società che ha realizzato il complesso edilizio, la ██████████, ha trasferito ai signori (*omissis*) e (*omissis*) rispettivamente il diritto di usufrutto vitalizio e la nuda proprietà dell'appartamento sito in via Besta n.12, unitamente alla quota di comproprietà su tutte le parti condominiali, “tra esse compresi i due spazi destinati a parcheggio auto, il primo ubicato a quota metri meno due sul livello del suolo al quale si accede dal cancello posto sulla via Fabio Besta n.14 ed il secondo ubicato a quota metri più zero virgola settanta sul livello del suolo al quale si accede dal cancello posto sulla via Fabio Besta n.10”;
- l'atto di donazione del 28.09.2011 in notaio Vincenzo Cottone, trascritto il 29.09.2011 ai nn. 46403/33588, con il quale (*omissis*) ha donato ai figli (*omissis*) la nuda proprietà dell'appartamento sito in via Besta n.12. Nell'atto non è fatta una specifica menzione delle aree a parcheggio, ma viene specificato che “la donazione comprende accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite”.

In data 06.02.2021 è deceduto il (*omissis*), usufruttuario dei beni pignorati per cui gli attuali esecutati sono i signori (*omissis*), che sono così divenuti titolari della piena proprietà dei beni pignorati.

#### Dati catastali:



I dati catastali degli immobili riportati negli atti di pignoramenti e nelle relative note di trascrizione del 12.10.2020 ai nn. 41186/29264, come corretta nella nota del 08.05.2023 ai nn. 22345/17743, e del 30.05.2024 ai nn. 26400/21237 coincidono con quelli risultanti dalle visure catastali (in allegato n.4).

### **Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

Per l'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata utilizzata la sovrapposizione tra Portofoto satellitare attuale e l'estratto del foglio di mappa catastale estratta dal portale Stimatrix forMaps (in allegato n.8). Per quanto concerne l'individuazione del bene, con una certa tolleranza, vi è corrispondenza tra mappe catastali e stato di fatto.

All'esito degli accertamenti eseguiti, si è riscontrato però che la sagoma dell'edificio rappresentata nelle cartografia catastale non è conforme allo stato di fatto.

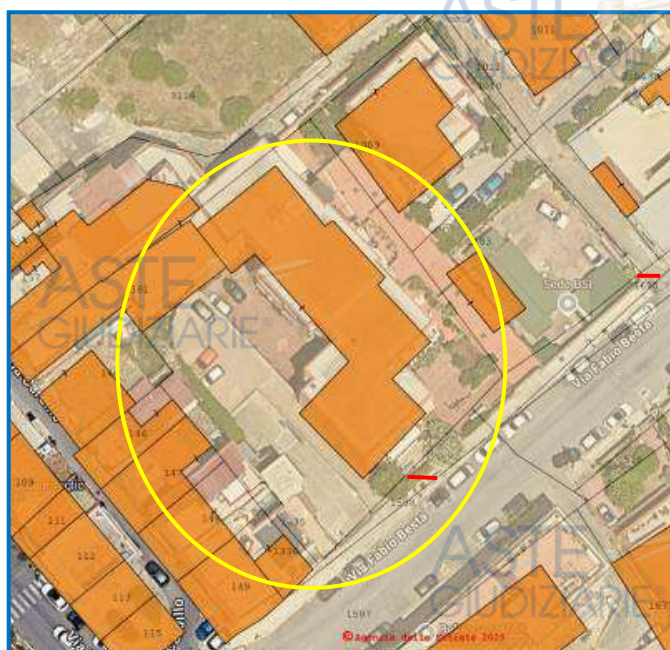


ORTOFOTO ATTUALE ESTRATTA DA GOOGLE EARTH





ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO ATTUALE ED ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE



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

Il lotto oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento per civile abitazione individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 16 particella 1334 subalterno 5 con graffato subalterno 16, indirizzo via Fabio Besta n. 12 piano rialzato, categoria catastale A/2, superficie catastale lorda 104,00 m<sup>2</sup> con quota parte di comproprietà dei parcheggi condominiali siti a piano terra e seminterrato, individuati al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 16 particella 1334 rispettivamente subalterni 10 e 9.

L'immobile insiste in un edificio condominiale realizzato nella prima metà degli anni novanta, ubicato in un strada che collega via Tommaso Natale con via Lanza di Scalea, in una zona periferica posta a nord della città, caratterizzata dalla presenza sia di palazzine plurifamiliari con poche elevazioni con caratteristiche edilizie civili che di ville, fornita di tutti i servizi primari e secondari.

L'edificio condominiale è costituito da un corpo di fabbrica isolato a cinque elevazioni: nelle tre elevazioni fuori terra, suddivise in due scale servite da ascensori, sono presenti complessivamente tredici appartamenti, mentre a piano seminterrato e cantinato ci sono uffici e locali di deposito. Le aree esterne che circondano l'edificio sono in parte camminamenti pedonali ornati a verde ed in parte sono carrabili, per consentire l'accesso alle aree scoperte destinate a parcheggio collettivo, con accesso dai civici nn. 10 e 14 di via Fabio Besta.

L'intero complesso è attualmente intercluso: tra il fronte principale ed il marciapiede è presente una striscia di terreno, di proprietà aliena, individuata in maggiore estensione dalle particelle 1598 e 1600 del foglio 16 del catasto terreni di Palermo.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile.

**Tipologia:** appartamento per civile abitazione in un edificio condominiale a destinazione residenziale

**Ubicazione e accessi:** via Fabio Besta n. 12 Palermo, scala A piano rialzato a destra



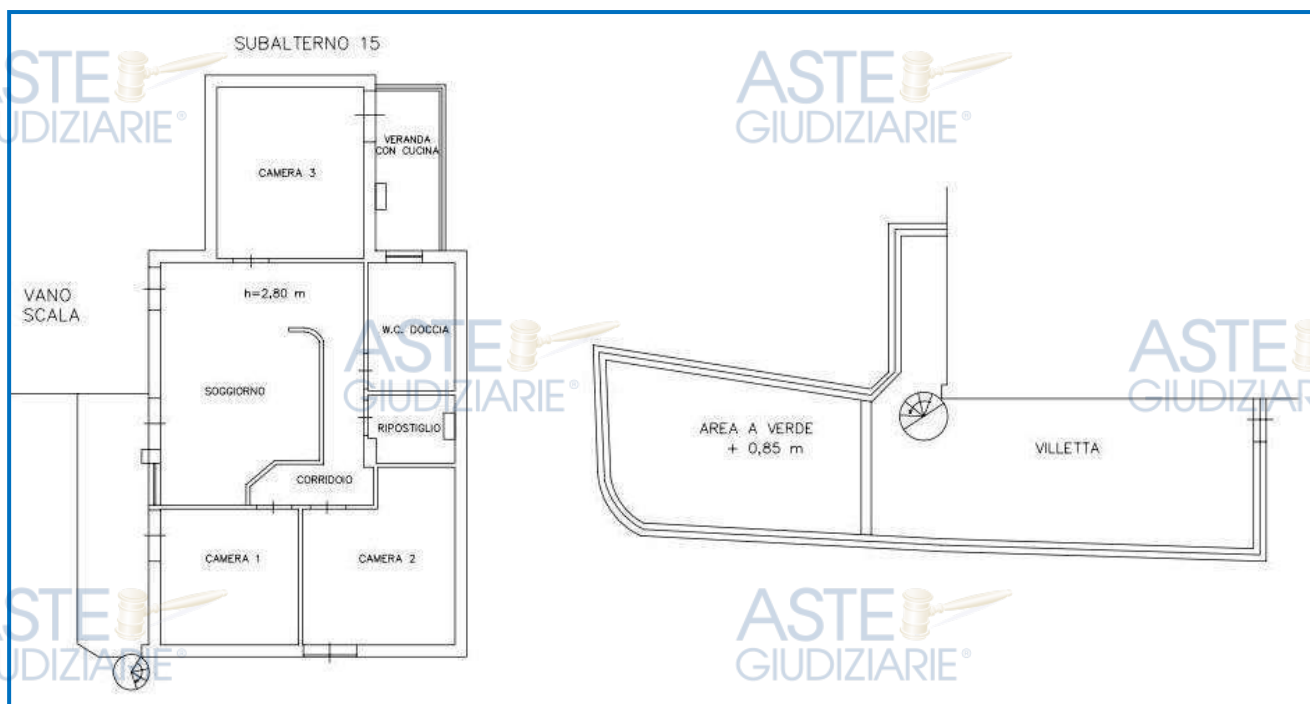
**Caratteristiche strutturali:** struttura intelaiata in cemento armato a cinque elevazioni, di cui una seminterrata e una cantinata, copertura piana non praticabile e balconi a sbalzo

**Confini:** a nord est con area esterna condominiale, a sud est con vano scala e area esterna condominiale, a nord ovest con proprietà (*omissis*) (subalterno 26) e proprietà (*omissis*) (subalterno 38) e a sud ovest con proprietà (*omissis*) (subalterno 15)

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** parcheggi condominiali, uno a piano terra con accesso da via Fabio Besta n. 10 e l'altro al piano seminterrato dell'edificio con accesso da via Fabio Besta n.14. I parcheggi condominiali, indicati nell'atto di acquisto del 23.11.1992 in notaio Renato Caruso come parte comune e come tali trasferiti nella relativa quota di comproprietà, sono utilizzati da condomini senza una specifica regolamentazione scritta.

**Composizione interna:** consta di soggiorno, tre camere, w.c. doccia, ripostiglio e corridoio, due balconi, uno dei quali chiuso a veranda dove è stata realizzata la cucina, ed un'area esterna a villetta.



PLANIMETRIA RAFFIGURANTE LO STATO DI FATTO



**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** L'appartamento è rifinito in tutti gli ambienti principali con pavimentazione in ceramica di colore bianco sporco, pareti intonacate e tinteggiate ed è completo di infissi esterni con telaio in legno e vetri e serrande in materiale plastico e porte interne in legno tamburato. Nel balcone che si affaccia sull'interno, chiuso a veranda con un infisso in alluminio preverniciato di colore verde, con uguali caratteristiche delle verande presenti in quasi tutti gli altri appartamenti dell'edificio, è presente una cucina in muratura rivestita con piastrelle in ceramica e corredata da sportelli in legno. Il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e di doccia, ha anche le pareti per quasi tutta l'altezza rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco. E' dotato degli impianti elettrico, idrico – fognario e citofonico, sottotraccia e funzionanti: in particolare per l'impianto elettrico è stato rilasciato in data 17.12.1996 il certificato di conformità dalla ditta (*omissi*), come riportato nel certificato di abitabilità. E' anche corredato di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a metano.

Attraverso una scala a chiocciola con struttura metallica dal balcone presente sul prospetto principale si raggiunge la villetta piano seminterrato: essa è in parte pavimentata con mattoni in gres effetto cotto ed in parte, posta sopraelevata, a verde incolto. Lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile è complessivamente buono, fatta eccezione per un deterioramento dell'intonaco di finitura della parete di una camera.

Di seguito si riportano le fotografie rappresentative della consistenza e stato di manutenzione ed uso dell'immobile.



Foto n. 1 Prospetto principale



Foto n. 2 Retrospetto





Foto n. 3 Prospetto laterale



Foto n. 4 Vano scala condominiale

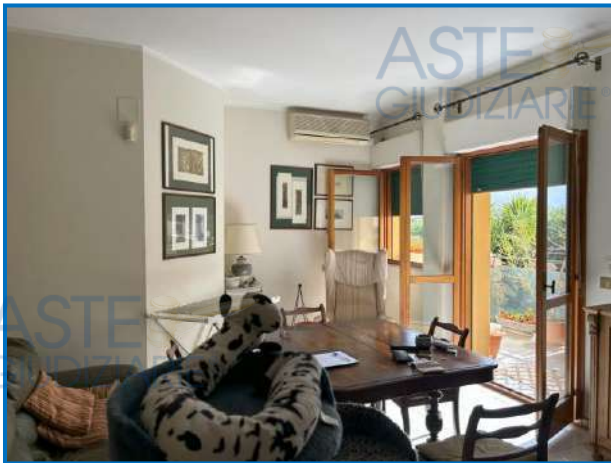


Foto n. 5 Soggiorno



Foto n. 6 Corridoio



Foto n. 7 Camera

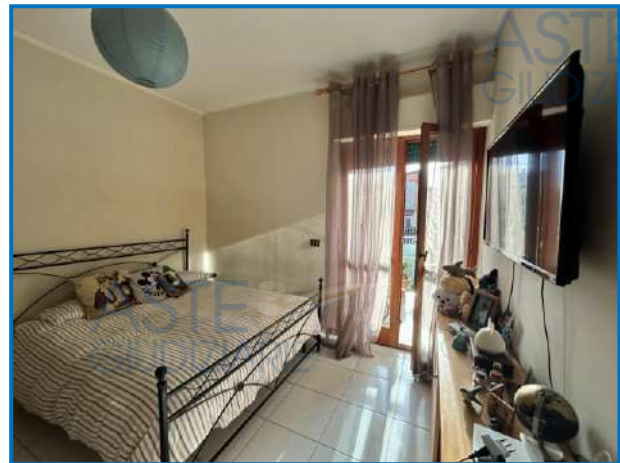


Foto n. 8 Camera





Foto n. 9 Camera



Foto n. 10 w.c.

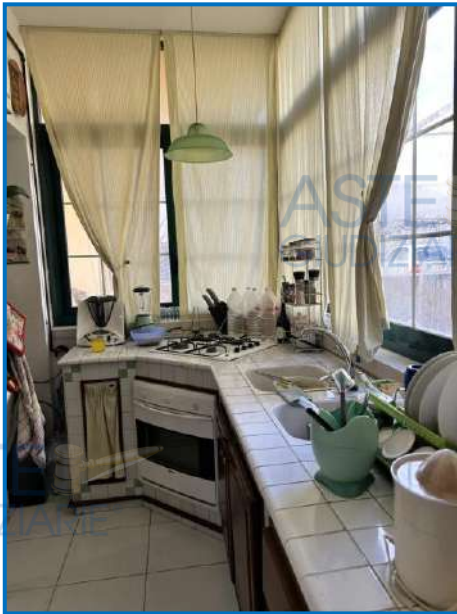


Foto n. 11 Cucina nel balcone chiuso a veranda



Foto n. 12 Villetta



Foto n. 13 Parcheggio comune a piano terra (sub 10)



Foto n. 14 Parcheggio comune a piano Seminterrato (sub 9)



**Attestato di prestazione energetica:** dalla visura effettuata presso il Catasto Energetico Siciliano (in allegato n.9), non risulta che per l'appartamento sia stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica. Il costo per il rilascio dell'attestato si stima pari a 200,00 euro circa.

**Superfici ed altezze utili:** la superficie utile interna complessiva dell'immobile è pari a 85,90 m<sup>2</sup> circa. Nella tabella seguente sono riportate la superficie e l'altezza utile di ciascun ambiente, per la cui denominazione si fa riferimento alla planimetria in allegato n.5:

SUPERFICI ED ALTEZZE UTILI AMBIENTI		
ambiente	superficie utile	altezza
soggiorno	25,50	2,80
camera 1	12,05	2,80
camera 2	15,35	2,80
camera 3	16,15	2,80
w.c. doccia	7,15	2,80
ripostiglio	3,50	2,80
Corridoio	6,20	2,80

**Superficie commerciale:** a seguito del rilievo effettuato e delle risultanze delle verifiche effettuate sulla legittimità urbanistico- edilizia dell'immobile nella consistenza attuale, ed in particolare della necessità della riduzione in pristino da eseguire della cucina, in quanto abusiva nella attuale ubicazione e non regolarizzabile, come dettagliatamente esposto nel successivo quesito n. 6, la superficie commerciale dell'immobile è pari a 108,00 m<sup>2</sup> (come dettagliatamente esposto successivamente nel quesito n. 12).

### **QUESITO N.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'appartamento è censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 16 particella 1334 subalterno 5 graffato con il subalterno 16, indirizzo via Fabio Besta n.12 piano rialzato, categoria catastale A/2, superficie catastale lorda 104,00 m<sup>2</sup>.

I parcheggi condominiali, attribuiti in quota parte, sono così individuati al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 16 particella 1334:

- subalterno 9, via Fabio Besta n. 12 piano seminterrato, bene comune censibile, utilità comune ai subalterni 2, 5, 6, 8, 12, 13, 15, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32 e 33;
- subalterno 10, via Fabio Besta n. 12 piano terra, bene comune censibile, utilità comune ai subalterni 2, 5, 6, 8, 12, 13, 15, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32 e 33.

Le visure catastali, attuali e storiche (in allegato n.4), riportano dati conformi a quanto indicato nei due atti di pignoramento.

Gli identificativi catastali dell'appartamento dalla data della sua costituzione come nuova costruzione non hanno subito variazioni.

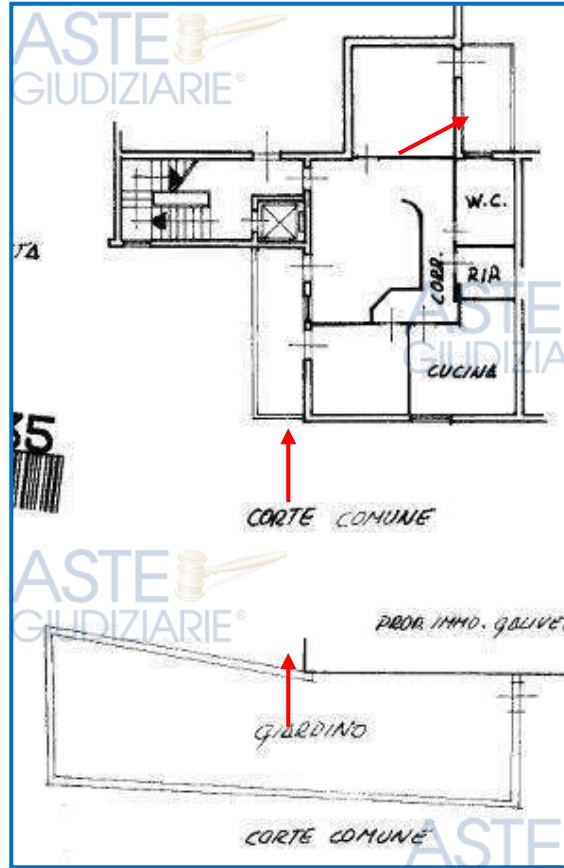
Il lotto urbano sul quale insiste il complesso edilizio è stato dichiarato al catasto fabbricati con tipo mappale n. 6430 del 02.12.1991 ed insiste sulla particella 1334 del foglio 16 del catasto terreni di Palermo. Tale particella deriva dal frazionamento n. 5386 del 21.03.1991 della particella 307, di estensione catastale pari a 1.429 m<sup>2</sup>: da detto frazionamento sono derivate anche le particelle 1335 e 1336.

**Intestatari catastali dell'immobile:** (*omissis*) usufruttuario per 1000/1000, e (*omissis*), entrambi nudi proprietari per 1/2.

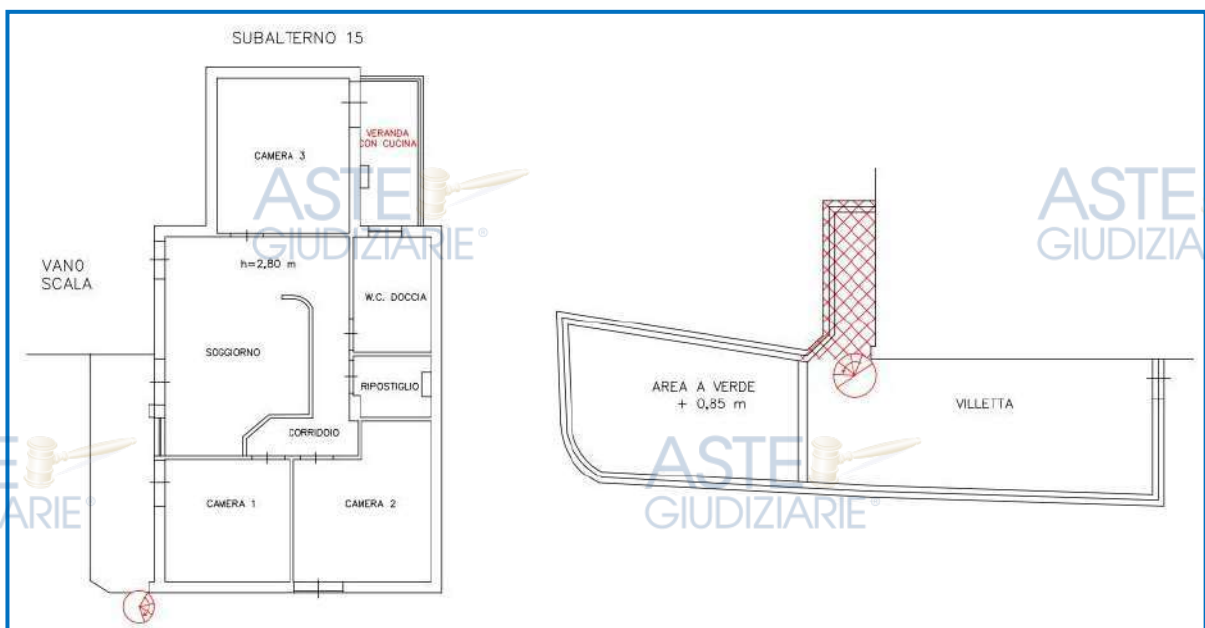
**Conformità ai dati catastali ed alla planimetria catastale:** l'immobile nella consistenza attuale non è conforme alla planimetria catastale presentata il 24.01.1992 in quanto non è dichiarata la chiusura del balcone a veranda con la cucina e la villetta di pertinenza esclusiva ha una consistenza maggiore, oltre ad essere collegata direttamente all'abitazione con una scala a chiocciola. Di conseguenza i dati catastali attribuiti all'immobile non sono conformi allo stato di fatto.



Sotto sono riportate la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto dell'immobile, con evidenziate le difformità.



Planimetria catastale (in allegato n.4)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (in allegato n.6)



Una volta che sarà ripristinata la cucina così come previsto nel progetto autorizzato e riportato nella planimetria catastale del 24.01.1992 e che verrà ripristinata la consistenza della villetta (secondo le modalità riportate nella risposta al successivo quesito n.6), occorrerà comunque aggiornare la planimetria catastale rappresentando il collegamento tra l'appartamento e la villetta, mediante presentazione di pratica Docfa avvalendosi di tecnico abilitato.

Inoltre, come già rappresentato in risposta al quesito n.1 nel paragrafo "Individuazione e ubicazione dell'immobile", l'intero fabbricato non è inserito nella cartografia catastale con la corretta sagoma. Occorre, quindi procedere all'inserimento in mappa della corretta sagoma del fabbricato tramite presentazione di pratica Pregeo, avvalendosi di tecnico abilitato. I costi per l'aggiornamento catastale dell'appartamento e per la correzione dell'inserimento in mappa del fabbricato (quest'ultimo considerato pro quota in quanto interessa tutto l'edificio) si stimano complessivamente pari a 700,00 euro circa.

#### **QUESITO N.4 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO:** intera proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Fabio Besta n. 12 a piano rialzato scala A.

Composto da soggiorno, tre camere, w.c. doccia, ripostiglio e corridoio, due balconi uno dei quali chiuso a veranda dove si trova la cucina ed un'area esterna a villetta per una superficie utile pari a 85,90 m<sup>2</sup> circa ed superficie commerciale pari a 108,00 m<sup>2</sup> circa. Costituisce dotazione condominiale i parcheggi condominiali siti a piano terra e seminterrato, individuati al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 16 particella 1334 subalterni 10 e 9.

Confinante a nord est con area esterna condominiale, a sud est con vano scala e area esterna condominiale, a nord ovest con proprietà (*omissis*) (subalterno 26) e proprietà (*omissis*) (subalterno 38) e a sud ovest con proprietà (*omissis*) (subalterno 15).

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 16 particella 1334 sub 5 con graffato subalterno 16.

L'edificio è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 209 del 09.04.1990 e successive concessioni in variante n. 373 del 25.10.1990 e n. 59 del 20.05.1993. E' stato dichiarato

abitabile giusto certificato di abitabilità protocollo n. 7035/1414/98 del 19.05.1999. L'appartamento è difforme dal progetto autorizzato perché un balcone chiuso a veranda è stato trasformato in cucina ed è stata ampliata la superficie della villetta, che è stata anche collegata al balcone attraverso una scala a chiocciola: solo il collegamento tra appartamento e villetta è regolarizzabile. I costi per rimuovere le difformità non regolarizzabili e ripristinare lo stato legittimo e regolarizzare le altre opere sono stimati pari a 11.000,00 euro circa; detti costi sono stati detratti dal valore di stima.

L'immobile non è conforme ai dati catastali ed alla planimetria catastale.

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione dell'attestato si stima pari a 200,00 euro circa.

**PREZZO A BASE D'ASTA: 121.000,00 euro (centoventunomila euro).**

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

L'immobile è pervenuto agli esecutati (*omissis*) nella nuda proprietà per atto di donazione accettata del 28.09.2011 in notaio Vincenzo Cottone, trascritto il 29.09.2011 ai nn. 46403/33588, in potere dal padre (*omissis*). A quest'ultimo per la nuda proprietà ed all'esecutato (*omissis*) (nato il 23.09.1935) per la quota di usufrutto il bene era pervenuto per atto di compravendita del 23.11.1992 in notaio Renato Caruso, trascritto il 27.11.1992 ai nn. 49631/35590, in potere dalla società costruttrice [REDACTED] con sede in [REDACTED].

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

##### **Titoli edilizi**

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 209 del 09.04.1990 rilasciata a (*omissis*), n.q. di amministratore unico della [REDACTED], e successive concessioni in variante n. 373 del 25.10.1990 e n. 59 del 20.05.1993 (in allegato n. 10). E' stato dichiarato abitabile giusto certificato di abitabilità, assunto al protocollo n. 7035/1414/98 del 19.05.1999 (in allegato n. 10).



### **Destinazione urbanistica**

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica protocollo n. AREG/755922/2023 del 22.06.2023 (in allegato n. 10), secondo il vigente strumento urbanistico di Palermo, adottato con Delibera Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 41 del 30.08.2002, di rettifica del D.Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 13 del 22.03.2002 e secondo gli elaborati adeguati ai sopraccitati D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21.01.2004, il lotto di terreno sul quale insiste l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B1", normata dagli articoli 6, 8, 2, 25, 23bis e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'intero territorio comunale, inoltre, è sottoposto a vincolo sismico ai sensi del Decreto Ministeriale del 10.03.1968, successivamente classificata zona sismica 2 giusto Decreto del Dirigente generale del D.R.P.C. Sicilia 11 marzo 2022 n. 64.

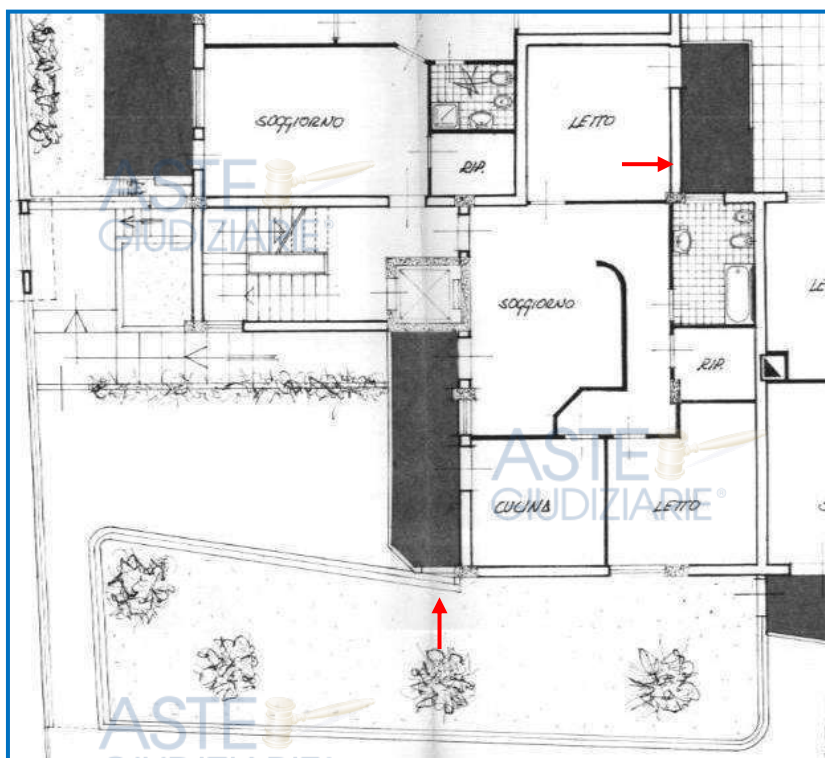
### **Conformità edilizio - urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate**

Agli atti del fascicolo di agibilità dato in visione, è presente un progetto in variante privo di data di approvazione della Commissione Edile, ma approvato dall'Ufficio Sanitario con parere favorevole n. 3779 del 29.05.1992 (in allegato n. 10). Trattandosi degli stessi dati riportati nell'ultimo titolo rilasciato, la concessione in variante n. 59 del 20.05.1993, si ritiene che questo sia l'ultimo progetto approvato. Sulla scorta di detta premessa, l'immobile nella consistenza attuale non è conforme sotto il profilo urbanistico perché è difforme dal progetto autorizzato. In particolare le difformità consistono in:

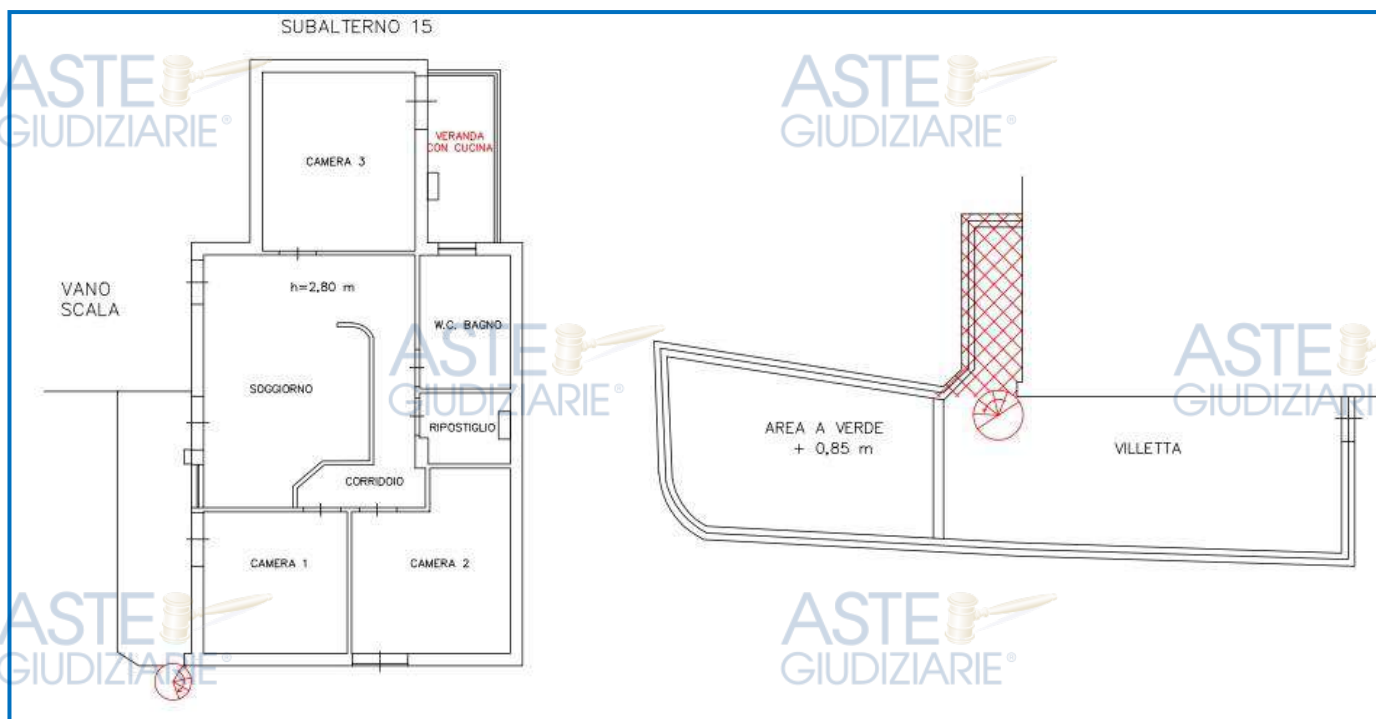
- trasformazione del balcone di retro prospetto chiuso a veranda in cucina;
- ampliamento della villetta e collegamento al balcone attraverso una scala a chiocciola.

Per quanto riguarda la veranda presente nel balcone di retro prospetto, questa si ritiene regolare perché nel certificato di agibilità protocollo n. 7035/1414/98 del 19.05.1999 si fa riferimento alla presenza di verande in alcuni appartamenti. Specificatamente per l'appartamento pignorato, sono anche riportati gli estremi della comunicazione fatta, protocollo n. 4004 del 26.05.1995, seppur non sia stata rintracciata nel fascicolo preso in visione.





Stralcio del progetto autorizzato (in allegato n.10)



Stato di fatto con indicazione delle difformità rispetto al progetto autorizzato (in allegato n.11)

La cucina realizzata nella veranda costituisce una trasformazione di una superficie non residenziale in superficie utile dell'appartamento, quindi un ampliamento della superficie utile dell'immobile. E' un intervento realizzato in assenza del preventivo titolo edilizio che non può essere regolarizzato né avvalendosi dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001, in quanto manca il presupposto della conformità urbanistica, né avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della legge 47/85 perché non ne sussistono i requisiti, in quanto le ragioni del credito della presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono, la legge 326/2003. La cucina presente nella veranda deve essere quindi demolita, così come devono essere rimossi i relativi impianti, occorre collocare le ante dell'infisso esterno della camera attigua alla veranda e deve essere ripristinata la cucina all'interno dell'appartamento.

Anche l'ampliamento della villetta su area condominiale non può essere regolarizzato perché si tratta di un accorpamento di un'area condominiale, per cui va ripristinata la consistenza autorizzata della villetta.

Per quanto riguarda, invece, il collegamento della villetta con l'appartamento a mezzo della scala a chiocciola occorre presentare un Comunicazione di Inizio Lavori Tardiva ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale 16/2016 e s.m.i., pagando la relativa sanzione.

Infine, si rappresenta che ai sensi delle norme igienico sanitarie attualmente vigenti, la finestra del w.c. e della camera non possono prendere aria e luce dallo stesso ambiente chiuso a veranda, per cui deve essere realizzato un setto di separazione, sempre con struttura precaria.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, i costi per regolarizzazione dell'immobile si stimano complessivamente pari a 11.000,00 euro circa, così suddivisi:

- 9.000,00 euro circa, pari ai costi stimati per la demolizione della cucina presente nel balcone, compresa la rimozione degli impianti e dei successivi ripristini, fornitura e collocazione di nuove ante nell'infisso della camera attigua alla veranda, realizzazione di una nuova cucina, realizzazione di muretto di nuova delimitazione della consistenza della villetta e realizzazione di setto di separazione nella veranda;
- 2.000,00 euro circa per la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Tardiva, costituiti da oneri tecnici e sanzioni.

I costi per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio – urbanistico dell'immobile come sopra determinati saranno detratti dal valore di stima.



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

L'immobile è attualmente utilizzato dai debitori eseguiti come abitazione.

### **QUESITO N.8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario:**

Sono a carico dell'aggiudicatario i seguenti oneri così stimati:

- la regolarizzazione delle difformità edilizio – urbanistiche dell'immobile, il cui costo è già stato stimato complessivamente pari a circa 11.000,00 euro nella risposta al quesito n. 6;
- la redazione dell'attestato di prestazione energetica, i cui costi sono stati stimati pari a 200,00 euro circa;
- la regolarizzazione catastale, i cui costi sono stati stimati pari a circa 700,00 euro nella risposta al quesito n.3.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Restano, inoltre, a carico dell'aggiudicatario due contenziosi:

- il contenzioso pendente presso il Tribunale Civile di Palermo, assunto al n. 8692/2022 R.G., promosso dal Condominio di via Fabio Besta n. 12 per avere riconosciuto il diritto di passaggio sulla striscia di terreno di proprietà aliena antistante il fronte principale dell'edificio, attualmente intercluso;
- il contenzioso pendente presso il Tribunale Amministrativo Regione Sicilia, assunto al n. 868/2021, promosso dai proprietari del fondo antistante il condominio che lamentano l'illegittimità dell'abitabilità per la presenza di vizi dei titoli edilizi del fabbricato.

#### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Dalle certificazioni notarili sostitutive redatte dai notai dottoresse Emanuela Elefante e



Giulia Messina Vitrano agli atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie alla data del 18.03.2024 (in allegato n.12), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione dei pignoramenti:

- ipoteca volontaria iscritta in primo grado in data 17.10.2006 ai nn. 64051/20189 per il montante di 200.000,00 euro nascente da contratto di mutuo fondiario del 16.10.2006 in notaio Francesco Pizzuto a favore di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova e contro (*omissis*), quale terzo datore di ipoteca per il diritto di usufrutto, e (*omissis*), quale mutuuario datore di ipoteca per il diritto di nuda proprietà, gravante sull'immobile individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 16 particella 1334 subalterno 5 con graffato subalterno 16;
- ipoteca legale iscritta in secondo grado in data 06.05.2009 ai nn. 39900/8457 per il montante di 17.914,64 euro a favore di SE.RI.T. SICILIA S.p.A. con sede in Palermo nascente da atto pubblico amministrativo emesso il 16.03.2009 per un importo di 8.957,32 euro di capitale, contro (*omissis*) per il diritto di nuda proprietà;
- ipoteca volontaria iscritta in terzo grado in data 01.12.2010 ai nn. 64418/13975 per il montante di 124.000,00 euro nascente da contratto di mutuo fondiario del 29.11.2010 in notaio Francesco Pizzuto a favore di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova e contro (*omissis*), quale terzo datore di ipoteca per il diritto di usufrutto, e (*omissis*), quale mutuuario datore di ipoteca per il diritto di nuda proprietà, gravante sull'immobile individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 16 particella 1334 subalterno 5 con graffato subalterno 16;
- pignoramento immobiliare trascritto il 04.12.2017 ai nn. 47855/37165 in favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova a carico di (*omissis*), nascente da verbale di pignoramento di immobili repertorio 6077, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo in data 15.11.2017 gravante sull'immobile individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 16 particella 1334 subalterno 5 con graffato subalterno 16;
- pignoramento immobiliare trascritto il 12.10.2020 ai nn. 41186/29264 in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] a carico di (*omissis*), nascente da verbale di pignoramento di immobili repertorio 3043/2020, emesso dall'Ufficiale



Giudiziario della Corte di Appello di Palermo in data 10.08.2020 gravante sull'immobile individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 16 particella 1334 subalterno 5 con graffato subalterno 16. A margine risulta trascrizione del 08.05.2023 ai nn. 22345/17743 di atto esecutivo o cautelare di rettifica del nome della società a favore in ██████████;

- pignoramento immobiliare trascritto il 30.05.2024 ai nn. 26400/21237 in favore di ██████████ con sede in Conegliano (TV) a carico di (*omissis*), nascente da verbale di pignoramento di immobili repertorio 6036, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo in data 24.04.2024 gravante sugli immobili individuati al catasto fabbricati di Palermo al foglio 16 particella 1334 subalterno 5 con graffato subalterno 16, subalterno 9 e subalterno 10.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalla certificazione notarile agli atti e dal successivo aggiornamento, né dalla certificazione urbanistica, né dalla certificazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene, quali censo, livello o usi civici.

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

Secondo quanto comunicato ed inviato dall'amministratore pro tempore del condominio di via Fabio Besta n. 12 – Palermo con pec del 22.09.2023 e 03.03.2015 (in allegato n.13):

- la ripartizione delle spese condominiali è a consuntivo, con una rata mensile fissata per l'anno 2025 pari a 103,00 euro;
- il debito condominiale relativo agli ultimi due anni, come comunicato il 03.03.2025, è pari a 6.737,01 euro, come dal prospetto inviato;



- la quota millesimale di proprietà generale attribuita all'immobile è pari a 53/1000.

Si evidenzia che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il condomino esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. civ..

Inoltre in data 25.01.2024 il Condominio ha dato incarico ad un professionista di individuare i lavori da effettuare per impermeabilizzare e ripavimentare l'area esterna condominiale nella porzione che crea infiltrazioni alle unità immobiliari sottostanti.

Non risulta dalle ispezioni ipotecarie la presenza di procedimenti giudiziari in corso a carico del cespite pignorato. Però, dall'esame del fascicolo edilizio e dalle ulteriori informazioni assunte dall'amministratore pro tempore dell'edificio risulta che sono presenti due contenziosi. Un contenzioso è pendente presso il Tribunale Civile di Palermo, assunto al n. 8692/2022 R.G., ed è stato promosso dal [REDACTED] per avere riconosciuto il diritto di passaggio sulla striscia di terreno di proprietà aliena antistante il fronte principale dell'edificio, attualmente intercluso.

Un secondo contenzioso è pendente presso il Tribunale Amministrativo Regione Sicilia, assunto al n. 868/2021, promosso dai proprietari del fondo antistante il condominio che lamentano l'illegittimità dell'abitabilità per la presenza di vizi nei titoli edilizi del fabbricato.

In precedenza le allora proprietarie del lotto antistante avevano presentato al Comune di Palermo richiesta di annullamento del certificato di abitabilità, ma tale richiesta è stata denegata (in allegato n.14).

## **QUESITO N. 12 VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA** **ADOTTATI**

### **Criterio di stima**

Nell'effettuare la stima dell'immobile pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che presumibilmente assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Tale valore, si sottolinea, è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua

realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare e la sua destinazione residenziale, si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione ricorrendo al criterio di stima sintetico.

Per determinare il più probabile valore di mercato unitario del bene si è fatto riferimento al valore di mercato unitario di beni aventi caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima, individuato attraverso indagini di mercato su siti immobiliari e pubblicazioni specifiche, opportunamente corretto: sono stati applicati dei correttivi per rapportare il valore medio individuato alle peculiarità del bene, quali l'età del fabbricato, l'ubicazione, le caratteristiche delle finiture e lo stato di manutenzione ed uso.

Quindi al valore di mercato del bene oggetto di stima sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico- edilizia, catastale ed energetica ed è stato applicato un deprezzamento forfettario per la presenza dei contenziosi pendenti. Infine, è stato applicato un ulteriore deprezzamento perché si tratta di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto: la percentuale di deprezzamento applicata è pari al 5%, in ossequio a quanto disposto espressamente nel provvedimento di nomina.

### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

#### Dati metrici e consistenza dell'immobile

Nel computare la superficie commerciale dell'immobile, si è fatto ricorso ai criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *“Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”*.

Trattandosi di un immobile in un edificio condominiale, le superfici sono state così computate:

- la superficie dei vani principali adibiti ad abitazione e dei vani accessori ad essi



comunicanti è stata computata al 100% della superficie calpestabile comprensiva dei tramezzi interni ed al 50% dei muri perimetrali;

- la superficie del balcone coperto è stata computata al 30% della superficie utile, essendo inferiore a 25,00 m<sup>2</sup>;
- la superficie del balcone chiuso a veranda è stata computata al 60% della superficie utile;
- la superficie della villetta è stata computata al 10% della sua superficie utile, essendo la superficie inferiore a quella dei vani principali ed accessori.

All'esito degli accertamenti espletati sulla regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile, di cui si è detto in dettaglio in risposta al quesito n.6, la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata considerando la superficie della villetta al netto dell'ampliamento non sanabile. E' stata così determinata una superficie commerciale complessiva dell'immobile, arrotondata al metro quadro, pari a 108,00 m<sup>2</sup>, come riportato in dettaglio nella tabella seguente:

COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
superficie coperta ad abitazione	95,70	1	95,70
balcone	11,40	0,30	3,42
veranda	6,40	0,60	3,84
villetta	54,50	0,10	3,46
		sommano	108,41
		Superficie arrotondata al metro quadro	<b>108,00</b>

Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e stima del valore di mercato

Per effettuare la stima sintetica sono state utilizzate le seguenti fonti (in allegato n.15):

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2024 (ultimo pubblicato), che in zona OMI E14 Microzona 17 Fascia



Suburbane/Pallavicino – S. Filippo Neri – Fondo Patti – Trapani Plescia di Palermo, riporta i seguenti valori unitari minimi e massimi per abitazioni di tipo civile: 1.300,00 euro/m<sup>2</sup> – 1.750,00 euro/m<sup>2</sup>;

- consultazione dei valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo gennaio 2024 - novembre 2024, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, dal quale si individua un valore unitario medio delle compravendite pari a 1.485,00 euro/m<sup>2</sup> circa, come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

N	Ubicazione e categoria catastale	Data compravendita	Valore compravendita	Superficie dichiarata	Prezzo dichiarato per unità di superficie
1	Zona OMI E14 categoria A/2 + C/2 + C/6	Febbraio 2024	€ 120 000,00	76,3 m <sup>2</sup>	€ 1 572,74
2	Zona OMI E14 categoria A/2 + C/6	Marzo 2024	€ 180 000,00	118,6 m <sup>2</sup>	€ 1 517,71
3	Zona OMI E14 categoria A/2	Aprile 2024	€ 135 000,00	73,00 m <sup>2</sup>	€ 1 849,32
4	Zona OMI E14 categoria A/2 + C/6	Giugno 2024	€ 175 000,00	120,8 m <sup>2</sup>	€ 1 448,68
5	Zona OMI E14 categoria A/3 + C/6	Luglio 2024	€ 145 000,00	111,8 m <sup>2</sup>	€ 1 296,96
6	Zona OMI E14 categoria A/2 + C/6	Luglio 2024	€ 80 000,00	59,6 m <sup>2</sup>	€ 1 342,28
7	Zona OMI E14 categoria A/3	Luglio 2024	€ 122.000,00	102,00 m <sup>2</sup>	€ 1 196,08
8	Zona OMI E14 categoria A/2 + C/6	Giugno 2024	€ 300 000,00	180,00 m <sup>2</sup>	€ 1 666,67
Valore medio compravendite					€ 1 486,31

- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste relative ad immobili analoghi per sito all'appartamento oggetto della presente stima pari a 1.775,00 euro/m<sup>2</sup> circa, come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

N.	Ubicazione	Richiesta	Superficie commerciale dichiarata	Richiesta per unità di superficie	Stato di manutenzione dichiarato
1	Appartamento con posto auto via Villa Cardillo 13, piano secondo	€ 190 000,00	95,00 m <sup>2</sup>	€ 2 000,00	nuovo

2	Appartamento con posto auto via Vitaliano Brancati 2, piano rialzato	€ 169 000,00	89,00 m <sup>2</sup>	€ 1 898,88	ottimo
3	Appartamento via Giuseppe Lanza di Scalea 474, terzo piano	€ 135 000,00	82,00 m <sup>2</sup>	€ 1 646,34	buono/abitabile
4	Appartamento con posto auto via R53 n.1, piano rialzato	€ 160 000,00	110,00 m <sup>2</sup>	€ 1 454,55	abitabile
5	Appartamento con posto auto via San Lorenzo 293 a, piano terra	€ 165 000,00	137,00 m <sup>2</sup>	€ 1 204,38	buono
6	Appartamento con posto auto via Oreste Lo Valvo 44, piano primo	€ 220 000,00	107,00 m <sup>2</sup>	€ 2 056,07	buono
7	Appartamento con posto auto via Oreste Lo Valvo 40, piano rialzato	€ 208 000,00	90,00 m <sup>2</sup>	€ 2 311,11	ottime
8	Appartamento con posto auto via Oreste Lo Valvo 36, piano terzo	€ 285 000,00	155,00 m <sup>2</sup>	€ 1 838,71	buono/abitabile
9	Appartamento con posto auto via San Lorenzo 291, piano secondo senza ascensore	€ 135 000,00	100,00 m <sup>2</sup>	€ 1 350,00	buono
10	Appartamento con posto auto via G. Salvioi 14, piano terra	€ 350 000,00	179,00 m <sup>2</sup>	€ 1 955,31	normale
11	Appartamento via Paolo Stagno 8, piano secondo	€ 210 000,00	115,00 m <sup>2</sup>	€ 1 826,09	buono
Valore medio richieste				€ 1 776,49	

Alla luce dei valori sopra individuati, viste l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione dell'appartamento e dell'edificio condominiale, la consistenza e la distribuzione interna, le finiture, la dotazione impiantistica e la presenza del posto auto, si è individuato un più probabile valore venale unitario pari a 1.800,00 euro/m<sup>2</sup>.

Sulla scorta di detto valore unitario e della superficie commerciale già determinata, il più probabile valore di mercato dell'immobile nell'intera piena proprietà si stima pari a:

$$1.800,00 \text{ euro/m}^2 \times 108,00 \text{ m}^2 = 194.400,00 \text{ euro}$$

#### Adeguamenti e deprezzamenti apportati al valore di mercato

Al più probabile valore di mercato dell'immobile come sopra determinato, si detraggono i seguenti costi, che rimangono a carico dell'aggiudicatario:

- i costi per regolarizzazione edilizio urbanistica, già stimati complessivamente pari a 11.000,00 euro circa;
- i costi per regolarizzazione catastale, già stimati pro quota pari a 700,00 euro circa;
- i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, già stimati pari a 200,00 euro circa;

per un importo complessivo pari a 11.900,00 euro.

Inoltre si applica un deprezzamento per tenere conto dei giudizi pendenti, che oltre a comportare degli oneri pro quota di spese legali e indennità da pagare per l'eventuale riconoscimento di un corrispettivo per la servitù di passaggio, costituiscono un'alea sulla legittimità dell'intero edificio, qualora venisse riconosciuta valida la domanda pendente nel ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia. In assenza di dati utili certi per la particolare situazione, a tale deprezzamento si attribuisce un valore pari al 30% del valore lordo dell'immobile.

Quindi, detraendo i costi sopra stimati e applicando il deprezzamento per i contenziosi pendenti, il più probabile valore di mercato del lotto diviene pari a:

$$(194.400,00 - 11.900,00) \times 0,70 \text{ euro} = 127.750,00 \text{ euro}$$

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

L'immobile viene trasferito in una procedura esecutiva, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per cui, come espressamente indicato nel mandato conferito, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura pari al 5%.

Pertanto il prezzo a base d'asta dell'immobile è pari a:

$$127.750,00 \text{ euro} \times 0,95 \text{ euro} = 121.362,50 \text{ euro}$$

che si arrotonda in **121.000,00 euro (centoventunomila euro)**.

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

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà per cui non vi sono quote indivise.

#### **ELENCO ALLEGATI:**

1. comunicazione di inizio operazioni peritali;
2. verbale di sopralluogo;



3. titoli di proprietà e atto di vincolo di non edificazione e di vincolo a parcheggio del 29.07.1992;
  4. documentazione catastale: le visure catastali attuali e storiche, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico del 24.01.1992 e lo stralcio del foglio di mappa catastale;
  5. planimetria rappresentante lo stato di fatto;
  6. planimetria rappresentante lo stato di fatto con le difformità catastali;
  7. fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile;
  8. sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale;
  9. visura al Catasto Energetico Siciliano;
  10. documentazione urbanistica: la concessione edilizia n. 209 del 09.04.1990, le concessioni in variante n. 373 del 25.10.1990 e n. 59 del 20.05.1993, il certificato di abitabilità, assunto al protocollo 7035/1414/98 del 19.05.1999, il certificato di destinazione urbanistica protocollo n. AREG/755922/2023 del 22.06.2023, il progetto approvato dall'Ufficiale Sanitario con parere favorevole n. 3779 del 29.05.1992;
  11. planimetria raffigurante lo stato di fatto con le difformità al progetto autorizzato;
  12. aggiornamento delle visure ipotecarie sull'immobile;
  13. la documentazione inviata dall'amministratore pro tempore dell'edificio condominiale: regolamento di condominio, tabelle millesimali, posizione debitoria dei signori (*omissis*) e verbale dell'assemblea ordinaria del 25.01.2024;
  14. la comunicazione di avvio del procedimento di annullamento della abitabilità protocollo 7035/1414/98 del 19.05.1999 e la comunicazione di conclusione del procedimento;
  15. fonti utilizzate per la stima: le quotazioni del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2023 (ultimo pubblicato), zona OMI E14 di Palermo, otto schede relative a compravendite concluse nel periodo gennaio 2024 - novembre 2024 estratte da "consultazione valori dichiarati di compravendita" nel sito dell'Agenzia delle Entrate ed undici annunci immobiliari pubblicati su siti specifici;
  16. documentazione fotografica: quattordici fotografie del lotto;
- Palermo, 18.03.2025





L'esperto stimatore  
Dott. ing. Cinzia Desi

