

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 75/2023  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. F. MINUTOLI

CREDITORE PROCEDENTE: B.N.L. S.P.A.

**PERIZIA DI STIMA**



**LOTTO UNICO (INTERA PROPRIETÀ) COSTITUITO DA:**

- APPARTAMENTO per civile abitazione (cat. A/3) sito in Palermo, Via Giuseppe Cammarano n.15, piano rialzato, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 38, particella 5445 sub 10 graffato con i sub 13 e 25;
- CANTINA posta al piano scantinato identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 38, particella 5445 sub 75 (cat. C/2).

L'esperto Stimatore  
Ing. Maurizio Caramazza



## Sommarario

1. PREMESSA .....	1
2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO .....	1
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
4. QUESITO N.1: "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento". .....	2
5. QUESITO N.2: "elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto". .....	4
6. QUESITO N.3: "procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati". .....	17
7. QUESITO N.4: "procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto". .....	23
8. QUESITO N.5: "procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato". .....	24
9. QUESITO N.6: "verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico". .....	24
10. QUESITO N.7: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile". .....	36
11. QUESITO N.8: "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene". .....	36
12. QUESITO N.9: "verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale". .....	38
13. QUESITO N.10: "verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo". .....	38
14. QUESITO N.11: "fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso". .....	38
15. QUESITO N.12: "procedere alla valutazione dei beni". .....	38
16. VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE. ....	42
17. VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE A BASE D'ASTA. ....	42
18. QUESITO N.13: "procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota". .....	42



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 75/2023**

\* \* \* \* \*

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO (INTERA PROPRIETÀ) COSTITUITO DA:**

- APPARTAMENTO per civile abitazione (cat. A/3) sito in Palermo, Via Giuseppe Cammarano n.15, piano rialzato, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 38, particella 5445 sub 10 graffato con i sub 13 e 25;
- CANTINA posta al piano scantinato identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 38, particella 5445 sub 75 (cat. C/2).

\* \* \* \* \*

**1. PREMESSA**

Con provvedimento del 12/02/2024 il Giudice dell'Esecuzione, dott. F. Minutoli, nominava il sottoscritto ing. Maurizio Caramazza esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 26/02/2024 lo scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. .

**2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO**

Con DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI il Giudice dell'Esecuzione chiedeva allo scrivente di:

- effettuare il CONTROLLO PRELIMINARE: “*verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.* ”;

- rispondere ai seguenti 13 quesiti:

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.



Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione agli atti depositata telematicamente dal creditore precedente ed ha redatto, insieme al nominato Custode Giudiziario Notaio Sandra Alì, il modello di controllo della documentazione.

Tale modello è stato poi trasmesso telematicamente dallo scrivente in data 07/05/2024.

Nell'ambito della procedura esecutiva in esame sono stati effettuati due sopralluoghi presso l'immobile pignorato in data 03/06/2024 e 18/06/2024.

### **4. QUESITO N.1: "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento".**

#### **4.1 DIRITTI REALI: INTERA PROPRIETÀ**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è l'**intera proprietà degli immobili pignorati** e corrisponde a quello in titolarità degli esecutati xx xxxxx xxxxxx, nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e xx xxxxx xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in comunione legale dei beni, giusto atto di vendita del 16/09/2009 ai rogiti del notaio Vincenzo Cottone di Palermo, repertorio n.36994 raccolta n.12913, trascritto in data 18/09/2009 ai nn. 71589/51549.

#### **4.2 BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Dall'atto di pignoramento trascritto in data 14/03/2023 si evince che i beni pignorati oggetto della presente relazione sono così identificati:

- APPARTAMENTO sito in Palermo, Via Giuseppe Cammarano n.15, piano rialzato , prima porta a destra entrando nell'androne, composto da salone, due vani, cucina, wc, cortile antistante e veranda retrostante, in catasto al foglio 38, particelle graffate 5445 sub.10, 5445 sub. 13 e 5445 sub. 25 (cat. A/3);
- CANTINA, costituente pertinenza esclusiva dell'appartamento, sita al piano scantinato del medesimo edificio, ultima porta a sinistra scendendo la scala per accedere ai vani cantina, in catasto al foglio 38, particella 5445 sub.75 (cat. C/2).

Gli attuali dati di identificazione catastale dei beni pignorato coincidono con quelli citati



nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà.

Ai fini dell'individuazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia, di seguito si riporta l'esito grafico del raffronto della mappa catastale con le foto satellitari reperibili sul web.



Particella 5445. Estratto di mappa catastale (fonte: Geolive).



Particella 5445. Sovrapposizione catastale su foto satellitare (fonte: Geolive).





Vista aerea dell'edificio dove si trova l'immobile pignorato (fonte: Geolive).

### 4.3 CONFINI DEL BENE.

#### 4.3.1 APPARTAMENTO

L'appartamento confina con appartamento complanare identificato catastalmente con il sub n.26 (stessa scala), con appartamento complanare identificato catastalmente con il sub n.83 (altra scala), con vano scala e con la via Cammarano.

#### 4.3.2 CANTINA

Il locale cantina, ubicato al piano scantinato dell'edificio, confina con altri due locali cantina complanari di proprietà aliena (sub 76 stessa scala e sub 74 scala adiacente), con il corridoio condominiale di accesso alle cantine e con la via Cammarano.

### 5. QUESITO N.2: “elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”.

Il lotto è costituito da un appartamento sito a Palermo in via Cammarano n.15 piano secondo e dalla cantina di pertinenza posta al piano scantinato.

#### 5.1 L'EDIFICIO DI VIA CAMMARANO.

Si tratta di un complesso edilizio per civile abitazione sito a Palermo in via Giuseppe Cammarano, costituito da 4 palazzine contigue, con accesso dalle portinerie ubicate ai numeri civici 9, 11, 13 e 15, realizzato con struttura in c.a. e copertura piana, costituito da un piano scantinato, dal piano rialzato e da tre piani soprastanti.

L'accesso alla palazzina in cui sono ubicati gli immobili oggetto del procedimento avviene dalla portineria ubicata al civico n.15, ove è presente un unico corpo scala senza ascensore; per ogni piano sono presenti due appartamenti.

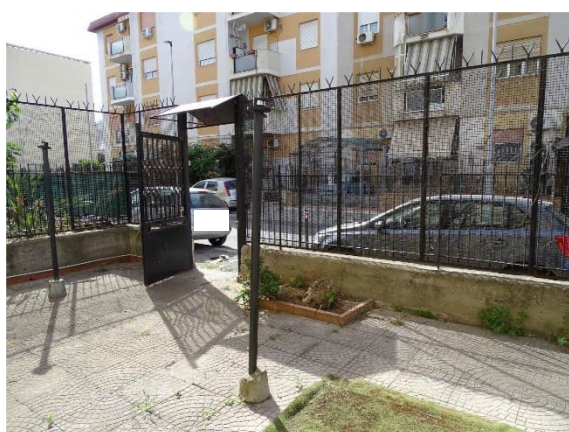
L'intero complesso edilizio è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) della Provincia di Palermo.



L'edificio sito a Palermo in via Giuseppe Cammarano n.15



Edificio sito in via Giuseppe Cammarano n.15. Individuazione della u.i. pignorata.



Area scoperta di pertinenza della u.i. pignorata, sul prospetto principale



Area scoperta di pertinenza della u.i. pignorata, sul prospetto principale



Prospetto posteriore.



Accesso all'androne condominiale



Androne condominiale

L'edificio, in generale, può considerarsi in discreto stato di manutenzione.



## 5.2 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

L'edificio ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "suburbana" del Comune di Palermo, nella zona Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Cep-Borgo Nuovo-Mango.

Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è del tipo "economico".

## 5.3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

### 5.3.1 L'APPARTAMENTO.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 38, particella 5445, sub graffiati 13, 10 e 25, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 369,27.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato dell'edificio, a destra entrando nell'androne, ed è attualmente composto da:

Locale	Sup. Netta	Altezza netta
Salone	31,90 mq circa	2,87 m circa
Camera n.1	13,90 mq circa	2,90 m circa
Camera n.2	14,60 mq circa	2,88 m circa
Disimpegno	13,10 mq circa	2,72 m circa
Locale wc doccia	7,75 mq circa	2,67 m circa

L'immobile è dotato altresì di:

- un piccolo balcone sul prospetto principale, con accesso dal salone, avente superficie netta di 1 mq circa;
- un'area scoperta a livello stradale sul prospetto principale, munita di cancello di ingresso pedonale dalla via Cammarano, delimitata da un muretto e da una recinzione metallica, avente una superficie netta di 45 mq circa.
- un'area (originariamente) scoperta a livello stradale sul prospetto posteriore, attualmente chiusa a veranda, avente una superficie netta di 52 mq circa, delimitata - verso la strada - da una recinzione metallica e da un muro, e dotata di un portoncino di accesso in metallo.

In particolare, la veranda, realizzata con elementi verticali in alluminio anodizzato e copertura inclinata con pannelli sandwich coibentati, è attualmente suddivisa in tre zone:

- la prima zona, adibita a locale cucina-soggiorno, avente una superficie netta pari a 26,25 mq. circa, altezza netta max 3,03 m. circa ed altezza netta minima 2,44 m. circa;
- la seconda zona, adibita a lavanderia ed al cui interno è stato ricavato anche un locale wc di servizio (munito di lavabo e wc), avente una superficie netta pari a 13,40 mq circa,

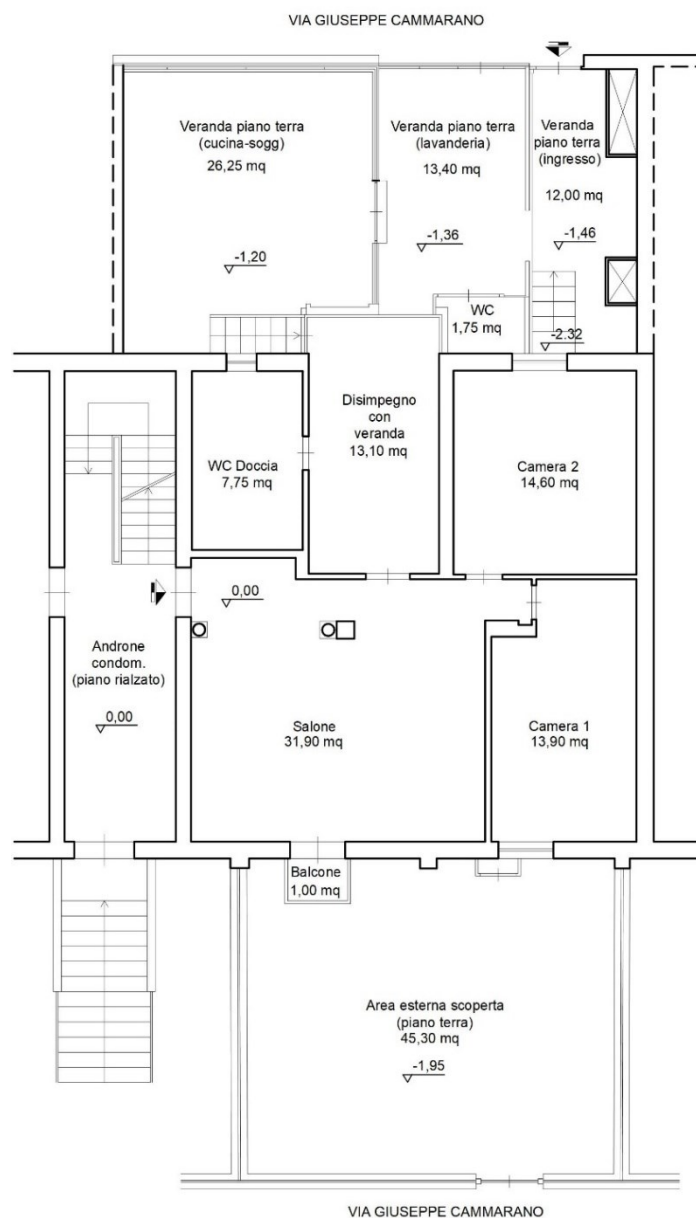




altezza netta max 3,14 m. circa ed altezza netta minima 2,78 m. circa;

- la terza zona, avente una superficie netta pari a 12,00 mq circa, altezza netta max 3,12 m. circa ed altezza netta minima 2,05 m circa, che funge da ingresso alla u.i. dal retrospetto e che consente l'accesso diretto alla cantina dell'immobile (quest'ultima ampliata probabilmente su locali tecnici condominiali).

L'immobile pignorato gode di una doppia esposizione. Per la distribuzione interna si rimanda alla planimetria dello stato di fatto di seguito riportata. Considerato che l'immobile nella configurazione attuale si sviluppa su diverse quote di calpestio, nella planimetria sono state indicate le quote di calpestio delle varie zone, prendendo come quota di riferimento (0,00 m) la quota del pavimento del pianerottolo del piano rialzato.



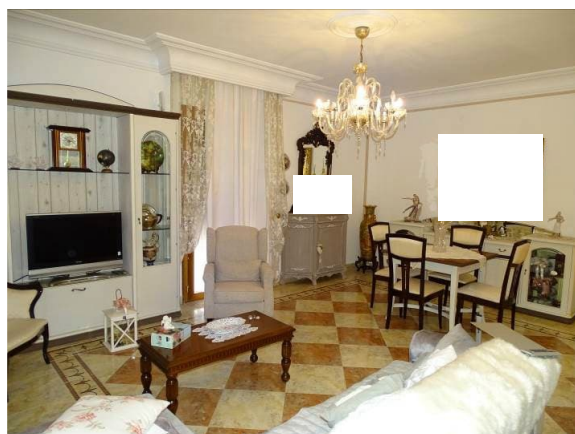
Appartamento al piano rialzato. Planimetria di rilievo dello stato di fatto



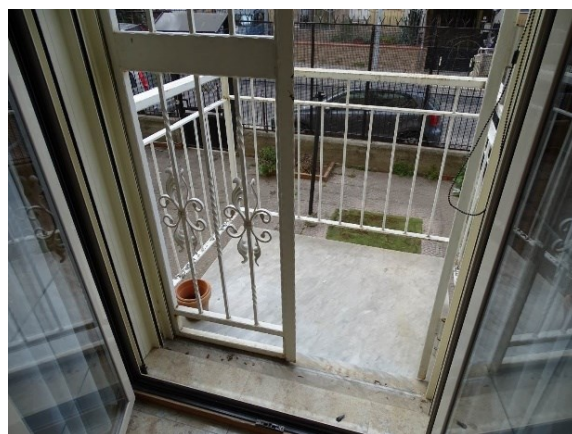
Ingresso su salone



Salone.



Salone



Balcone con accesso dal salone su prospetto principale.



Camera 1



Camera 1



 <p>Camera 2</p>	 <p>Camera 2</p>	
 <p>Locale wc doccia</p>	 <p>Locale wc doccia</p>	 <p>Disimpegno</p>
 <p>Disimpegno</p>	 <p>Disimpegno: accesso alla veranda al piano terra.</p>	 <p>Accesso alla veranda realizzata nell'area scoperta di pertinenza, sul retroprospetto</p>



CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

Appartamento.

La pavimentazione dell'intero immobile è stata realizzata con piastrelle in ceramica.

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate; le pareti nel locale wc sono quasi interamente rivestite con piastrelle in ceramica. I soffitti sono anch'essi tinteggiati.

La porta di ingresso è blindata e rivestita in legno; le porte interne a battente sono in legno del tipo cieco; le porte interne a scomparsa sono in legno, con riquadri in vetro.

Gli infissi esterni sono realizzati in profilati di alluminio e vetro camera, dotati di tapparelle in plastica e muniti di grate metalliche.



Porta di ingresso blindata



Porta interna a battente



Porta interna a scomparsa



Particolare di un infisso con tapparella in plastica



Particolare di un infisso

Veranda

La veranda sul retrospetto è stata realizzata con profilati di alluminio verniciato bianco: alcuni elementi sono muniti di finestre con ante a scorrimento e tapparelle in plastica, altri



elementi sono del tipo cieco; la parte inferiore della veranda risulta munita di elementi di tamponamento cieco in materiale plastico, mentre nella parte alta gli elementi di tamponamento sono sia del tipo cieco che in vetro (sia fisso che apribile).

La copertura della veranda è del tipo a falda inclinata ed è stata realizzata con pannelli metallici a sandwich coibentati.

Nella zona cucina-soggiorno e nella zona lavanderia la pavimentazione è realizzata con elementi in ceramica (anche il locale wc nella veranda è pavimentato con elementi in ceramica); nella terza zona la pavimentazione in parte è in parquet ed in parte in ceramica (zona rampa di scale).

Le pareti in muratura della veranda sono in parte piastrellate (zona cucina e wc di servizio), in parte tinteggiate (zona cucina, wc di servizio e zona di accesso alla cantina).



Veranda: scala di accesso dal disimpegno



Veranda: prima zona adibita a cucina-soggiorno



Veranda. Cucina in muratura



Veranda: prima zona adibita a cucina-soggiorno



Veranda: seconda zona adibita a lavanderia, adiacente alla cucina.



Porzione di "veranda" adiacente alla cucina.



Wc di servizio ricavato all'interno della porzione di veranda adiacente alla cucina.



Veranda: terza zona, adiacente la lavanderia. In fondo la porta di accesso alla veranda dalla strada (retro prospetto).



Veranda: terza zona. La porta in fondo da accesso diretto all'ampliamento della cantina.



Rampa di scale che consente l'accesso diretto all'ampliamento della cantina dalla veranda.



Retrospetto. Vista della veranda e del portoncino di ingresso dall'esterno.



Retrospetto. Vista della veranda



DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, televisivo, citofonico.

- IMPIANTO IDRICO SANITARIO: l'impianto, è realizzato sotto traccia; il locale wc principale è dotato di doppio lavabo, bidet, vaso igienico e box doccia con idromassaggio; il locale wc di servizio, ubicato nella veranda (zona lavanderia) è dotato di un lavabo, di un vaso igienico e di un piccolo scaldacqua elettrico. È presente una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.
- IMPIANTO ELETTRICO: l'impianto è realizzato sotto traccia; il quadro elettrico è ubicato in prossimità della porta di ingresso.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: l'immobile è privo di riscaldamento; sono presenti n.2 condizionatori, ubicati nella camera da letto n.2 e nel locale cucina-soggiorno in veranda.
- IMPIANTO A GAS: presente; il contatore del gas è ubicato in apposito armadio metallico posto sulla ringhiera dell'area esterna sul retro prospetto (in adiacenza alla cucina della veranda).
- IMPIANTO TELEVISIVO: presente.
- IMPIANTO CITOFONICO: presente.



Quadretto elettrico dell'abitazione.



Citofono



Impianto elettrico



Retrospetto. Individuazione della caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria (freccia rossa) e dell'armadio contenente il contatore del gas (freccia gialla).



STATO DI MANUTENZIONE

Tutto l'immobile (pavimentazione, pareti, soffitti) si presenta in buono stato di manutenzione.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo gli esecutati non hanno fornito l'attestazione di prestazione energetica obbligatoria per legge.

## IMPIANTI

In sede di sopralluogo gli esecutati non hanno fornito le certificazioni di conformità degli impianti obbligatorie per legge.

Considerata le modifiche apportate all'immobile (dismissione /modifica di tramezzature interne, di cui si dirà in seguito) è opportuno richiedere la verifica degli impianti a soggetti abilitati al fine del rilascio della Dichiarazione di Rispondenza di ciascun impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i. .

I costi per il rilascio delle certificazioni possono stimarsi in € 1.000,00 (al netto di eventuali lavori che dovessero rendersi necessari a seguito di puntuali verifiche).

**5.3.2 LA CANTINA.**

L'immobile, ubicato al piano scantinato dell'edificio, è l'ultimo scendendo le scale a sinistra.

La cantina è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 38, particella 5445, sub 75, Zona censuaria 2, cat. C/2, classe 6, consistenza 10 mq, rendita catastale € 12,40.



L'immobile, originariamente costituito da un unico locale avente consistenza catastale pari a 10 mq, è stato notevolmente ampliato presumibilmente a discapito di locali tecnici



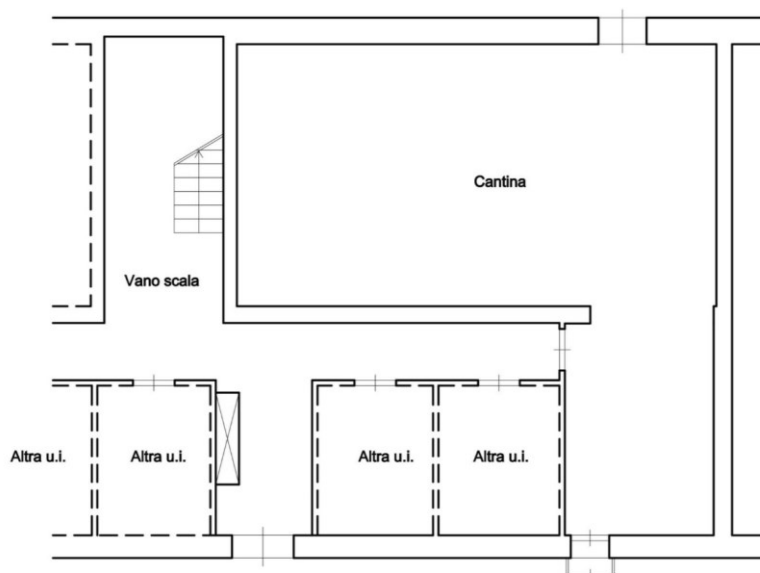


condominiali e del corridoio condominiale, posti al piano scantinato.

Allo stato attuale si accede alla cantina sia per mezzo di una porta in metallo posta nel corridoio condominiale al piano scantinato, sia direttamente dalla veranda di retroprospetto dell'appartamento per mezzo di una rampa di scale ed una porta scorrevole; inoltre, è possibile accedere alla cantina direttamente dall'area scoperta di pertinenza dell'appartamento posta sul prospetto principale, attraverso una porta metallica.

La cantina viene adibita a deposito di materiale di vario genere e, a causa dell'enorme quantità di materiale presente non è stato possibile effettuare un rilievo puntuale del locale.

Di seguito si riporta comunque una planimetria di massima della u.i. ed alcune fotografie che descrivono la situazione della cantina all'atto del sopralluogo.



Planimetria di rilievo della cantina pignorata sita al piano scantinato.



Accesso alla cantina dalla veranda

Vista dell'interno della cantina



Vista dell'interno della cantina



Vista dell'interno della cantina



Vista dell'interno della cantina



Vista dell'interno della cantina



Porta di accesso alla cantina dall'area esterna sul prospetto principale (freccia rossa). Sulla destra, la porta di accesso alla cantina dal corridoio condominiale al piano scantinato (freccia blu),



Accesso alla cantina dall'area esterna sul prospetto principale.



Porta di accesso alla cantina dal corridoio condominiale al piano scantinato, collocata in posizione diversa da quella originaria.



CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

La pavimentazione della cantina è realizzata in ceramica, le pareti sono tinteggiate; il soffitto in parte è tinteggiato ed in parte è rivestito con elementi in legno.

L'impianto elettrico esistente è realizzato con tubazioni/cavi a vista. Anche in questo caso, non sono state fornite le certificazioni di conformità dell'impianto.

In generale, il locale si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti.

**6. QUESITO N.3: "procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati".**

**6.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.**

Sia per L'APPARTAMENTO che per la CANTINA è stata acquisita la seguente documentazione catastale:

- planimetria catastale (agli atti dal 11/04/1986);
- visura storica al Catasto Fabbricati;
- visura storica al Catasto Terreni;
- elaborato planimetrico (agli atti dal 09/08/2001);
- estratto di mappa.

Dal punto di vista catastale, i **beni pignorati** sono così identificati:

APPARTAMENTO								
COMUNE DI PALERMO - CATASTO FABBRICATI								
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Rendita
38	5445	13 10 25	A/4	6	6,5 vani	n.d.*	T	€ 369,27

n.d.\*: non riportata nella visura catastale storica

CANTINA								
COMUNE DI PALERMO - CATASTO FABBRICATI								
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Rendita
38	5445	75	C/2	6	10 mq	n.d.*	S1	€ 12,40

n.d.\*: non riportata nella visura catastale storica

Al Catasto Terreni, il terreno sul quale è stato realizzato l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è così identificato:



COMUNE DI PALERMO - CATASTO TERRENI						
Situazione dell'u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca
06/07/2001	38	5445	-	-	ENTE URBANO	22 29

## RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito si riportano i passaggi presenti nella visura storica al Catasto Terreni:

COMUNE DI PALERMO - CATASTO TERRENI					
Situazione dell'u.i. dal	Fg.	P.IIa	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Dati derivanti da
06/07/2001	38	5445	ENTE URBANO	22 29	TIPO MAPPALE del 06/07/2001 Pratica n. 287757 in atti dal 06/07/2001 (n.287757.1/2001)
Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G273 Foglio 38 - Particella 5445					
17/01/2001	38	5445	ENTE URBANO	22 29	TIPO MAPPALE del 07/04/1986 Pratica n. 24494 in atti dal 17/01/2001 TM 4037/86 (n. 4037.1/1986)
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - Foglio:38 Particella:342 ; Foglio:38 Particella:5326 ; Foglio:38 Particella:5328 ; Foglio:38 Particella:5446 ; Foglio:38 Particella:5447 ; Foglio:38 Particella:5448 ; Foglio:38 Particella:5449 ; Foglio:38 Particella:6601 ; Foglio:38 Particella:6609					

Passando dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, le visure storiche dell'appartamento (particella n. 5445, sub 13, 10 e 25) e della cantina (particella n. 5445, sub 75 ), indicano i seguenti passaggi:

APPARTAMENTO					
Situazione dell'u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità / Classe	Dati derivati da
20/11/2020	38	5445	13 10 25	A/3	VARIAZIONE del 20/11/2020 pratica n. pa0124611 in atti dal 20/11/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.40452.1/2020)
13/01/2015	38	5445	13 10 25	A/3	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/01/2015 pratica n. pa0006321 in atti dal 13/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1857.1/2015)
10/02/1992	38	5445	13 10 25	A/3	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 10/02/1992 (n. 1248/2/1986)
30/06/1987	38	5445	13 10 25		Impianto meccanografico del 30/06/1987



<b>CANTINA</b>					
Situazione dell'u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità / Classe	Dati derivati da
20/11/2020	38	5445	75	C/2	VARIAZIONE del 20/11/2020 Pratica n. PA0124660 in atti dal 20/11/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 40495.1/2020)
11/07/2013	38	5445	75	C/2	VARIAZIONE del 11/07/2013 Pratica n. PA0204998 in atti dal 11/07/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE. (n. 30247.1/2013)
01/01/1992	38	5445	75	C/2	Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario
15/09/1991	38	5445	75	C/2	CLASSAMENTO del 15/09/1991 in atti dal 26/05/1997 REV. CLASS. AUTOM. PER ART.12 L.154/88 INCARICO N.5391/91 (n. 161248.127/1991)
10/02/1992	38	5445	75	C/2	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 10/02/1992 (n. 1248/2/1986)
30/06/1987	38	5445	75	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987

La relativa documentazione di supporto (visure catastali storiche, estratto di mappa) è allegata alla relazione.

VERIFICA DELLA RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, NONCHÉ NEL NEGOZIO DI ACQUISTO, CON LE RISULTANZE CATASTALI

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà corrispondono con le risultanze catastali.

## **6.2. DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE.**

Occorre premettere che l'immobile nella sua interezza (appartamento, aeree esterne scoperte e cantina di pertinenza) è stato oggetto in passato di interventi edilizi che hanno notevolmente modificato la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali.

Tali difformità, vengono esaminate dettagliatamente nel capitolo 9 della presente relazione (risposta al quesito 6).

Di seguito si riportano l'estratto di mappa catastale attuale e la planimetria catastale dell'appartamento e della cantina.





Estratto di mappa



Data presentazione: 11/04/1986 - Data: 19/03/2024 - n. T82914 - Richiedente: [ ]

MODULARIO  
P. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 11/11/1989, N. 652)

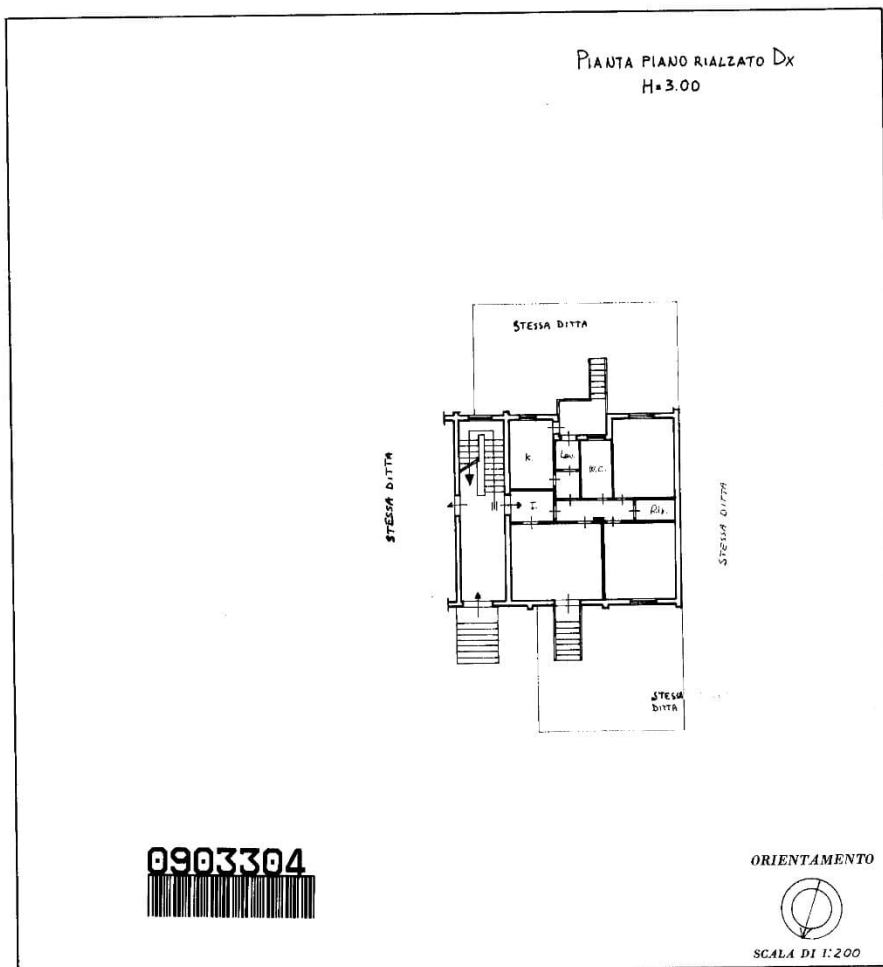
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

Via CAMMARANO 15

Ditta

0025727-082-7

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11/4/86 PROT. n. 4154/86	38 5445 25-73-10
----------------------------------	------------------------

Compilata dal FED  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
DIPENDENTE I.A.C.P.  
Iscritto all'Albo de  
della Provincia di  
DATA  
Firma:

Ultima planimetria in atti


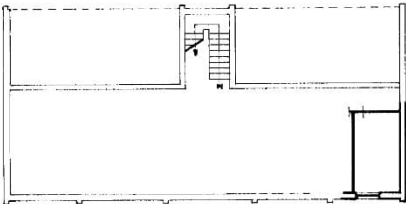



Data presentazione: 11/04/1986 - Data: 19/03/2024 - n. T82914 - Richiedente: [ ]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 38 - Particella 5445 - Subalterno 25 > - Uti graffita  
VIA GIUSEPPE CAMMARANO n. 15 Interno DX Piano T

Planimetria catastale dell'appartamento

Data presentazione: 11/04/1986 - Data: 19/03/2024 - n. T82916 - Richiedente:

MODULARIO F. 109 (mod. 487)				Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		MINISTERO DELLE FINANZE		Lirc 150	
		DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI			
<b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b>					
Planimetria dell'immobile situato nel Comune _____					
Ditta _____					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO _____					
<b>PIANTA PIANO CANTINATO</b> H = 2,14					
STESSA DITTA					
					
STESSA DITTA					
STESSA DITTA					
STESSA DITTA					
<b>0903334</b> 		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Compilata dal <b>GEON</b> <small>(Firma)</small> DIPENDENTE I. A. L. P. _____ Iscritto all'Albo de _____ della Provincia di _____ DATA _____ Firma _____		
DATA 11 4 86 PROT. N° 44254786 			38 5425 75		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 38 - Particella 5445 - Subalterno 75 >  
VIA GIUSEPPE CAMMARANO n. 15 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/04/1986 - Data: 19/03/2024 - n. T82916 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale della cantina





### 6.3. QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE RISCONTRATE DIFFORMITÀ DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA.

Si rimanda al capitolo 9 della presente relazione.

### 7. QUESITO N.4: “procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.

Si riporta lo schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO (piena ed intera proprietà) composto da:

- **APPARTAMENTO** per civile abitazione (cat. A/3) sito in Palermo, via Giuseppe Cammarano n. 15, piano rialzato, facente parte di un complesso edilizio realizzato dallo I.A.C.P. agli inizi degli anni '60, attualmente composto da 2 camere, salone, wc doccia, disimpegno, area esterna scoperta prospettante sul prospetto principale; l'originaria area esterna scoperta prospettante sul retrospetto risulta oggi chiusa a veranda ed adibita a cucina-soggiorno, lavanderia e disimpegno. L'appartamento confina con appartamento complanare identificato catastalmente con il sub n.26 (stessa scala), con appartamento complanare identificato catastalmente con il sub n.83 (altra scala), con vano scala e con la via Cammarano; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 38, particella 5445, sub 13-10-25 graffati; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a: 1) differente distribuzione interna; 2) realizzazione di una veranda sull'area originariamente scoperta posta nel retrospetto con cambio di destinazione d'uso (da veranda a cucina-soggiorno, lavanderia e disimpegno); 3) modifiche al prospetto principale ed al prospetto posteriore; 4) chiusura a veranda di porzione dell'attuale disimpegno. Per quanto concerne la conformità dello stato dei luoghi alla concessione edilizia o al progetto approvato, si fa presente che non è stata reperita alcuna documentazione tecnica presso gli uffici competenti. Le difformità di cui al punto 1 sono regolarizzabili, mentre per le difformità di cui ai punti 2-3-4 si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.
- **CANTINA** (cat. C/6) sita in Palermo, via Giuseppe Cammarano n. 15, piano scantinato, attualmente composto da un unico grande ambiente. Confina con altri due locali cantina complanari di proprietà aliena (sub 76 stessa scala e sub 74 scala adiacente), con il corridoio condominiale di accesso alle cantine e con la via Cammarano. È riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 38, particella 5445 sub 75, cat. C/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine all'ampliamento abusivo effettuato a discapito del corridoio condominiale e presumibilmente dei locali tecnici condominiali. Per quanto concerne la conformità dello stato dei luoghi alla concessione edilizia o al progetto approvato, si fa presente che non è stata reperita alcuna documentazione tecnica presso gli uffici competenti. Per le difformità descritte si prevede il



ripristino della consistenza originaria del locale.

**PREZZO BASE DEL LOTTO: € 72.260,00**

**8. QUESITO N.5: “procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.**

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore precedente e dalle visure catastali storiche risultano i seguenti passaggi di proprietà relativi ai due beni pignorati (**appartamento e cantina**):

- 16/09/2009: ATTO DI COMPRAVENDITA del notaio Vincenzo Cottone di Palermo, repertorio n.36994 raccolta n.12913, trascritto in data 18/09/2009 ai nn.71589/51549 a favore dei sig.ri xx xxxxx xxxxxx e xx xxxxx xxxxxxxxxxxx, da potere della sig.ra xxxxxxx xxx, titolare della piena proprietà dell'immobile;
- 11/03/1999: ATTO DI COMPRAVENDITA del notaio Giangaspere Sparti di Palermo, repertorio n. 6418, trascritto in data 07/04/1999 ai nn. 12051/8842, con cui la signora xxxxxxx xxx acquistava da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo il diritto di proprietà dell'immobile gravato dal diritto di abitazione vitalizio in favore della locataria sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, (nata a xxxxxxx il xx/xx/xxxx e deceduta in data xx/xx/xxxx, con conseguente espansione del diritto di piena ed esclusiva proprietà in favore della suddetta xxxxxxx xxx).

A tal proposito si precisa che la sig.ra xxxxxxx aveva proceduto alla estinzione del diritto di prelazione in favore dello I.A.C.P., come risulta dalla nota del 17/04/2024 dello I.A.C.P. - Settore Amministrativo Sezione 3 - inviata dall'Istituto al custode giudiziario ed allegata alla presente.

I beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

**9. QUESITO N.6: “verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”.**

RICERCHE PRESSO lo I.A.C.P. DI PALERMO

Considerato che l'edificio è stato realizzato per conto dello IACP di Palermo, al fine di ottenere informazioni sull'immobile, lo scrivente in data 13/05/2024 inoltrava via pec istanza di accesso agli atti e richiesta di certificato di abitabilità per l'immobile pignorato al Servizio Tecnico - Sezione Gestione Tecnica ed Amministrativa dello I.A.C.P. di Palermo.

Con pec del 03/06/2024 il Servizio Tecnico dello I.A.C.P. di Palermo inviava allo scrivente la nota prot. 001-0008419-USC/2024 - Attestato di abitabilità - lotto 505 con la quale si attestava tra l'altro che:

- “... nei nostri archivi **non è stata reperita la licenza edilizia tantomeno i grafici di**



**progetto**”;

- “che l'alloggio sito in Palermo, via Giuseppe Cammarano n.15, piano rialzato, lotto 5050 costruito con legge n.1148 del 26.11.1955, inizio lavori 10.10.1961 e fine lavori 30.12.1963, con esclusione di qualsiasi opera eventualmente realizzata a modifica della sua consistenza originaria, è munito di certificato di abitabilità”.

Successivamente, veniva inviato allo scrivente:

- copia del certificato prot. N.8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco pro-tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello IACP.
- copia della pagina 49 dell'allegato al certificato di abitabilità relativo all'edificio che ospita l'immobile pignorato, in cui veniva riportato tra l'altro l'ubicazione dell'immobile (via Giuseppe Cammarano nn. 9-11-13-15), l'impresa costruttrice (Ravennate), il numero di alloggi (32) e gli identificativi catastali del terreno (fg. 38, part. 5445, corrispondenti a quelli attuali).

Pertanto l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato rientra tra quelli compresi nel certificato di abitabilità prot. N.8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco.

## RICERCHE PRESSO GLI UFFICI DEL POLO TECNICO DEL COMUNE DI PALERMO

Dall'atto di compravendita del 16/09/2009 prima citato, con cui gli esecutati hanno acquistato i beni pignorati, è emerso che l'immobile è stato realizzato “*anteriormente al primo settembre millenovecentosessantasette (1.9.1967); che successivamente è stata realizzata una veranda, per la quale è stata data comunicazione al Comune di Palermo, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4 del 16 aprile 2003, in data otto agosto duemilaotto (8.8.2008) con protocollo AREG - 2008/0555906 - A*”.

Ciò premesso, con istanza prot. 803565 del 06/06/2024 presentata allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo (Polo Tecnico), lo scrivente chiedeva di poter prendere visione degli atti relativi all'immobile oggetto del procedimento, con particolare riferimento alle licenze edili, al certificato di abitabilità/agibilità, ed ai grafici di progetto, e ad altre ulteriori pratiche edilizie (quali ad esempio pratiche di condono edilizio, istanze ex art. 20 L.R. 4/2003, istanze ex art 9 L.R. 37/85, istanze ex L.R. 16/2016, etc.), nonché alla comunicazione ai sensi dell'art.20 della L.R. 04/2003 (prot. AREG - 2008/0555906 - A) presentata dalla precedente proprietaria in data 08/08/2008.

L'accesso agli atti aveva luogo in data 24/06/2024. In tale occasione veniva mostrato allo scrivente un fascicoletto contenente, oltre alla propria domanda di visione atti, soltanto copia della comunicazione ai sensi dell'art.20 della L.R. 04/2003 prima menzionata (comunicazione opere ai sensi della L.R. 4/2003, relazione tecnica asseverata, planimetria, attestazione di



pagamento in favore del Comune).

Successivamente lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizia (SACE) del Comune di Palermo, con nota del 01/07/2024 prot. n. 879775 inviata a mezzo pec allo scrivente, comunicava che *"... è stata reperita la comunicazione opere interne fascicolo n. ° 02-2055/2008 a nome xxxxxxxx xxxx di cui la S.V. ha già preso visione. Si comunica altresì che dalla visura catastale storica allegata all'istanza, l'immobile risulta essere stato costruito dallo I.A.C.P. a cui la invitiamo a rivolgersi per ulteriori informazioni"*.

Inoltre con istanza prot. 803400 del 06/06/2024 presentata all'Ufficio condono, sanatorie edilizie e abusivismo del Comune di Palermo, lo scrivente chiedeva di verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono relative all'immobile pignorato.

Con pec del 07/06/2024 l'Ufficio condono, sanatorie edilizie e abusivismo del Comune di Palermo comunicava che *"In riferimento al protocollo n. 803400 dello 06/06/2024 (R.G.E.S.75/2023) accesso atti condono, si rappresenta che da ricerche effettuate sul nostro database non risultano istanze di sanatoria con i dati da Lei forniti"*.

Alla luce delle ricerche effettuate risulta dunque che :

- l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato dallo I.A.C.P. nel periodo compreso tra il 10.10.1961 e il 30.12.1963 (fine lavori);
- l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato rientra tra quelli compresi nel certificato di abitabilità prot. N.8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco;
- non è stato possibile reperire licenze edili e relativi progetti;
- non sono presenti istanze di condono edilizio;
- è stata reperita la comunicazione opere interne ai sensi dell'art.20 della L.R. 04/2003 (prot. AREG - 2008/0555906 - A) presentata dalla precedente proprietaria in data 08/08/2008.

CONFORMITÀ TRA PROGETTO, PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO.

Non essendo state reperite le planimetrie del progetto originario o di una eventuale variante ne presso gli uffici del Polo Tecnico del Comune di Palermo ne presso lo stesso I.A.C.P., non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto attuale con quello di progetto/variante; l'unico confronto possibile è quello tra le planimetrie dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali dell'appartamento e della cantina pertinenziale pignorata (presentate agli uffici in data 11/04/1986).

### **9.1 APPARTAMENTO**

Il confronto tra la planimetria catastale e quella di rilievo evidenzia le seguenti difformità.



DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICHE SUI PROSPETTI CONSISTENTI IN:

- demolizione del tramezzo che separava il salone dall'ingresso e dal corridoio, creando di fatto un unico ambiente;
- demolizione e ricostruzione, in posizione più arretrata, del tramezzo interno che separava il salone dalla camera n.1 sul prospetto principale;
- demolizione del tramezzo interno che separava l'originario ripostiglio dalla attuale camera n.1, realizzando un unico vano (camera 1);
- fusione in un unico vano (denominato oggi disimpegno) degli originari locale wc, lavanderia e disimpegno adiacente l'originaria cucina con dismissione di tramezzi interni, chiusure di vani porta e apertura di un nuovo vano porta;
- ampliamento del nuovo locale disimpegno sull'originario balcone di retrospetto mediante: dismissione del muro perimetrale di tamponamento, del vano finestra dell'originario locale wc e dei vani porta in corrispondenza degli originari locali lavanderia e cucina, chiusura con veranda dell'originario balcone.

Si precisa che tali modifiche interne hanno fatto sì che l'originaria cucina oggi risulta essere il locale wc doccia, con accesso da nuovo vano porta realizzato nel nuovo disimpegno e che la cucina è attualmente ubicata in una porzione della veranda;

- dismissione della rampa di scala che dal balcone del retrospetto conduceva all'area esterna (oggi interamente verandata) e collocazione di una nuova scala in legno che collega la veranda al disimpegno;
- dismissione della rampa di scale che consentiva l'accesso all'area esterna sul prospetto principale dall'immobile e posa in opera, sul pianerottolo della rampa, di ringhiera per la creazione di un vero e proprio balcone;
- realizzazione di una porta (al posto della originaria finestra della cantina) che consente l'accesso alla cantina direttamente dall'area esterna sul prospetto principale; è stata collocata anche una grata metallica e, sull'area esterna scoperta, una piccola veranda;
- realizzazione di un nuovo vano porta sul prospetto posteriore per l'accesso alla cantina dalla veranda.

REALIZZAZIONE DI N.2 VERANDE

Nell'area esterna scoperta posta sul retrospetto dell'edificio e di pertinenza dell'immobile pignorato è stata realizzata una veranda che occupa l'intera area; tale veranda è suddivisa in tre zone:

- la prima adibita a cucina-soggiorno, nella quale è stata realizzata una "cucina in muratura";
- la seconda adibita a lavanderia e nella quale è stato realizzato un secondo servizio igienico;



- la terza, che funge da ingresso dall'esterno alla veranda. In tale zona inoltre è stata realizzata una rampa di scale che collega la veranda direttamente alla cantina posta al piano scantinato per mezzo di un vano porta (realizzato sul muro perimetrale di retrospetto dell'edificio).

Inoltre è stata chiusa a veranda una porzione dell'attuale disimpegno, realizzato in ampliamento sul balcone di retrospetto.

Come precisato in precedenza, le ricerche effettuate presso gli uffici del Polo Tecnico del Comune di Palermo (Sportello Autonomo Concessioni Edilizie e Ufficio condono) del non hanno dato riscontro in merito alla presenza né di atti autorizzativi né di pratiche edili, ad eccezione della comunicazione effettuata al Comune di Palermo, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4 del 16 aprile 2003, in data 08/08/2008 con protocollo AREG - 2008/0555906 - A", dalla precedente proprietaria dell'immobile.

Pertanto, gli interventi prima descritti che hanno comportato modifiche alla distribuzione interna e modifiche dei prospetti, devono considerarsi effettuati senza alcun titolo edilizio.

*Per quanto riguarda le due verande, per le quali era stata presentata comunicazione ai sensi dell'art.20 della L.R.4/2003, va precisato che la chiusura di un balcone a veranda con strutture precarie può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L. R. 4/2003 a condizione, tra l'altro, che la veranda non sia prospiciente su pubbliche strade o piazze e che non venga cambiata la sua destinazione d'uso.*

*Nel caso in esame, l'originaria area esterna di pertinenza della u.i. e l'originario piccolo balcone sul retrospetto (oggi chiusi a veranda) **prospettano direttamente su pubblica strada.***

*Inoltre, la veranda più grande è stata suddivisa in tre zone, una delle quali è stata adibita a cucina-soggiorno (con costruzione di una cucina in muratura di lunghezza pari a ml. 5.70\*0.70 circa), mentre nella zona lavanderia è stato realizzato un secondo servizio igienico; tali interventi comportano di fatto un cambiamento di destinazione d'uso (da semplice veranda a locale cucina ed a locale wc) ed un aumento della superficie utile.*

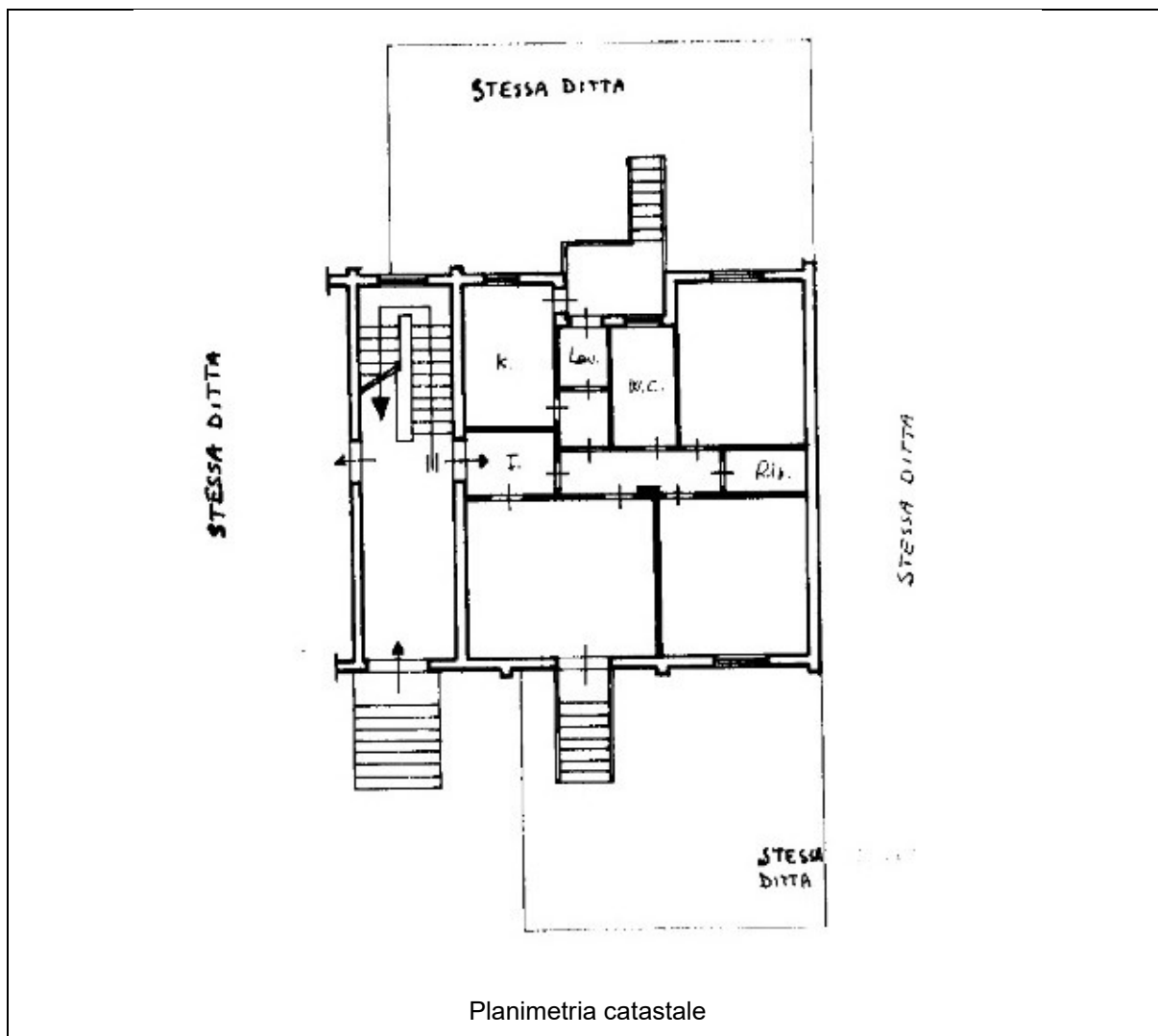
*Pertanto per tali motivazioni le verande collocate non sono regolarizzabili ai sensi delle vigenti normative urbanistiche e vanno dismesse.*

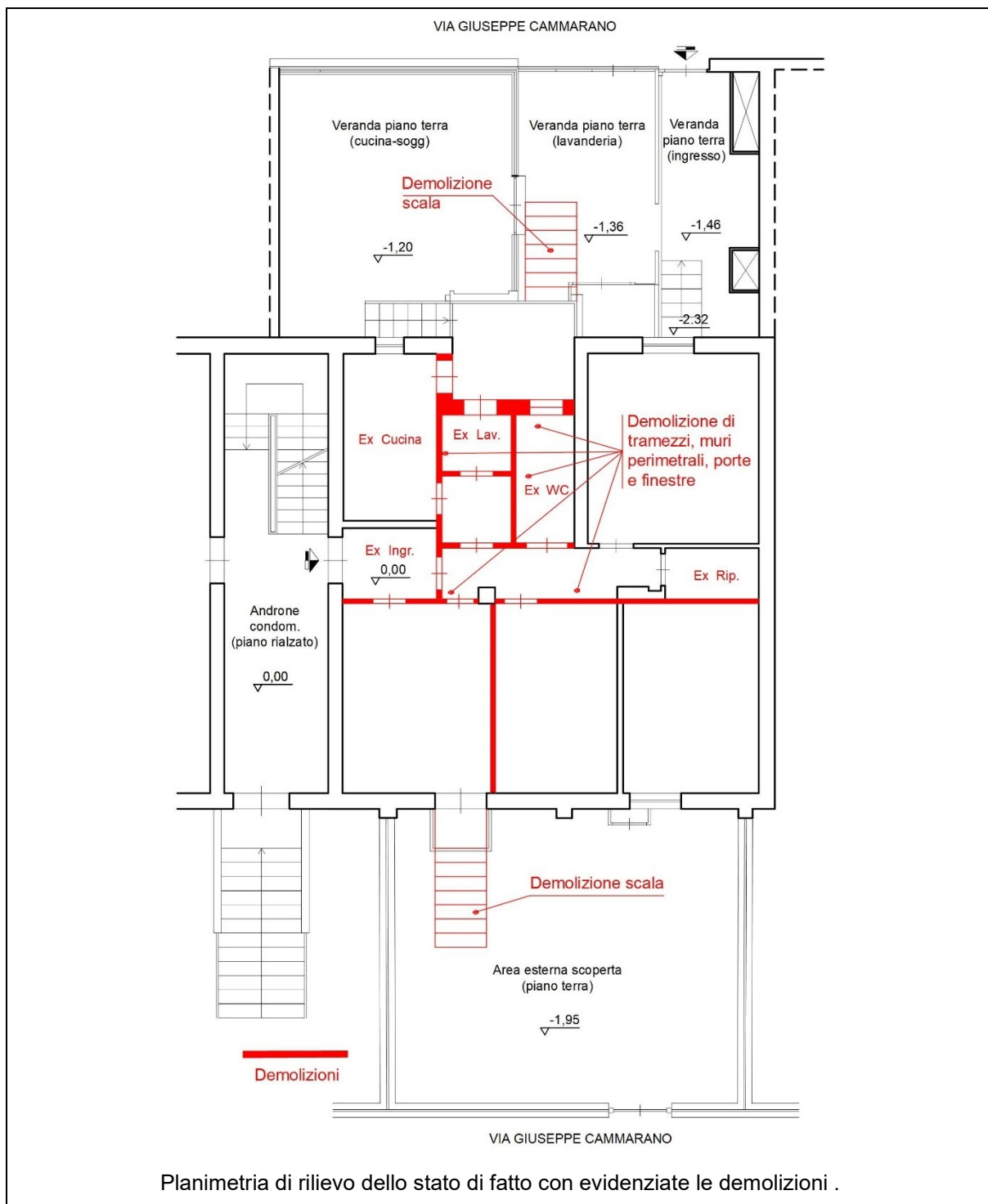
*Va infine evidenziato che la dismissione della veranda renderà necessario ricreare l'ambiente cucina all'interno dell'appartamento.*

Di seguito si riporta:

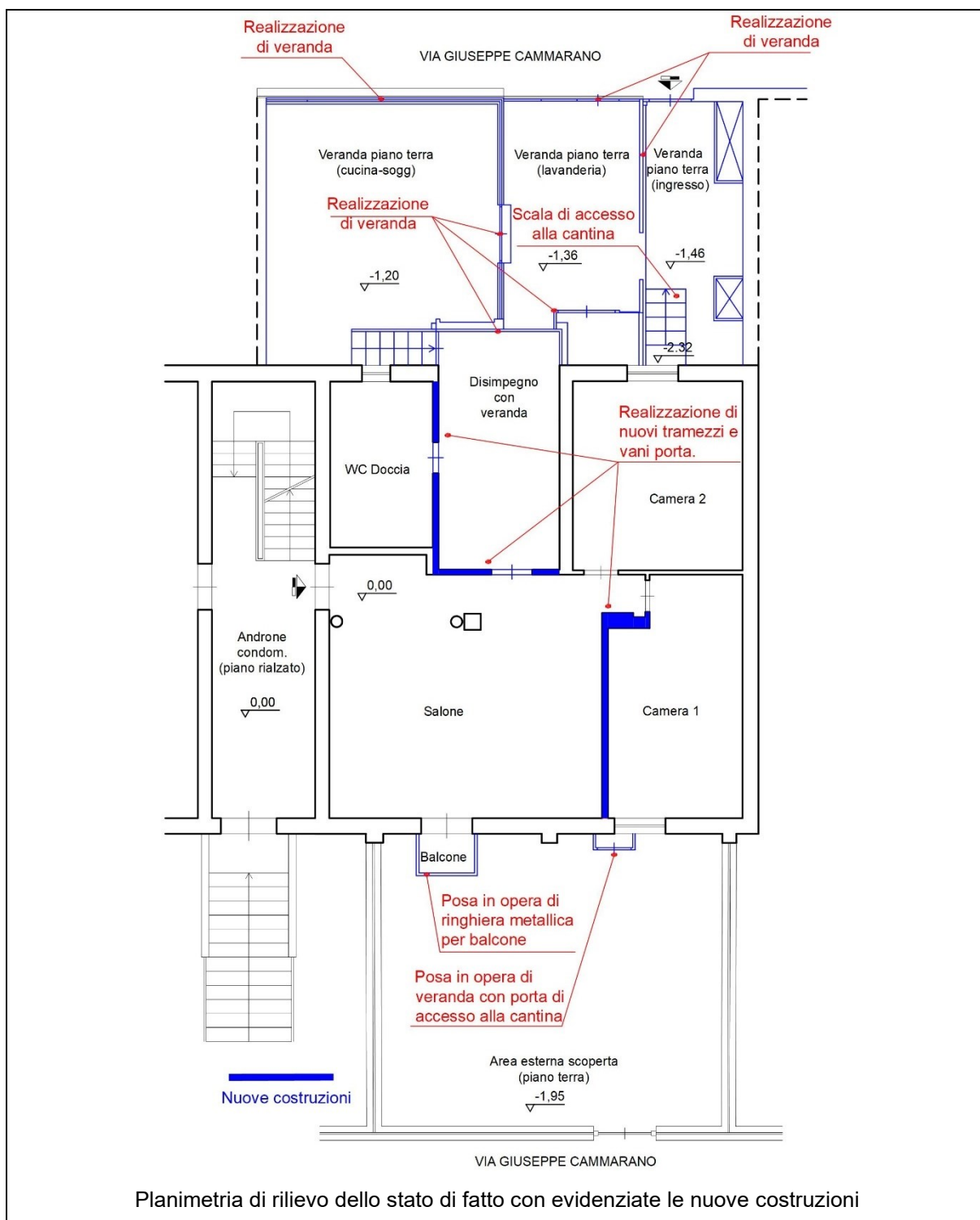


- la planimetria catastale
- la planimetria di rilievo dello stato di fatto con evidenziate le demolizioni
- la planimetria di rilievo dello stato di fatto con evidenziate le nuove costruzioni.









## 9.2 CANTINA

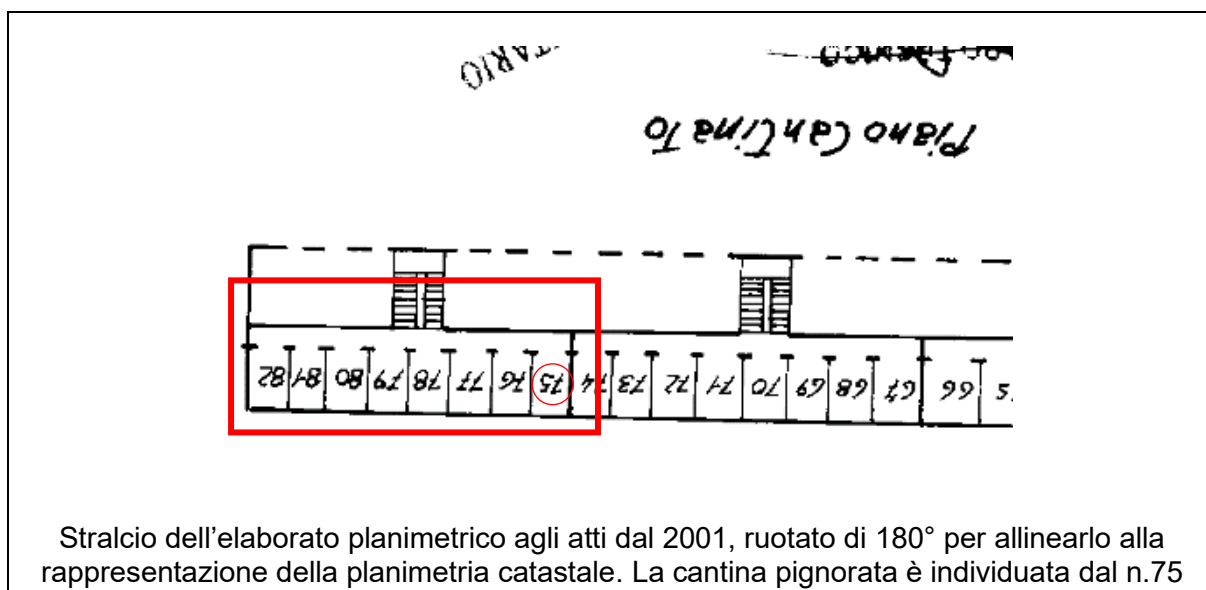
Il confronto tra la planimetria catastale e la planimetria di rilievo ha evidenziato che la cantina, originariamente costituita da un unico locale di circa 10 mq, è stata considerevolmente ampliata presumibilmente a discapito di una piccola parte del corridoio condominiale al piano

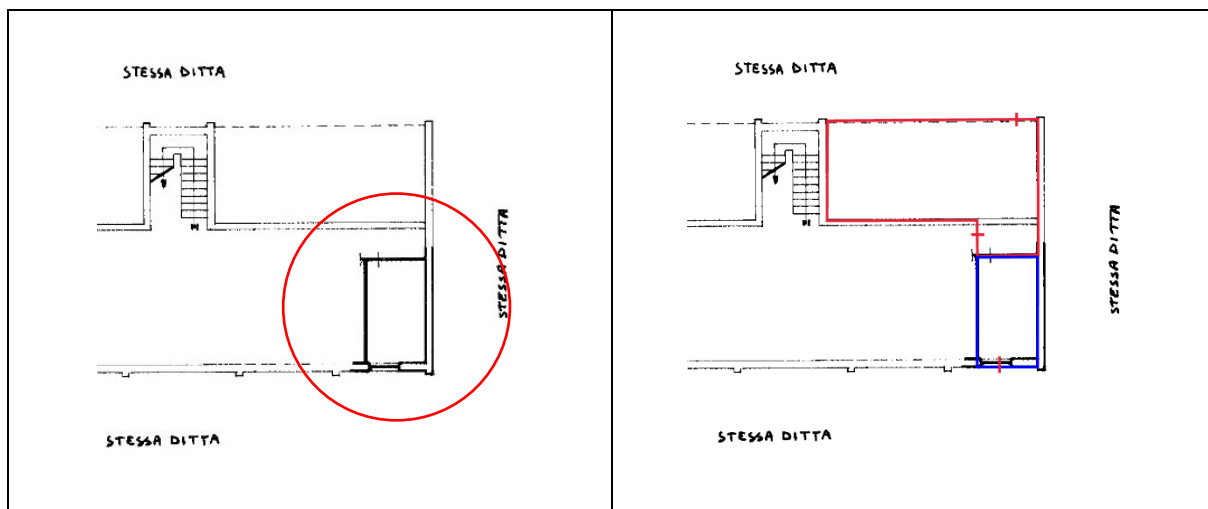
scantinato nonché presumibilmente di locali tecnici condominiali (non evidenziati nella planimetria catastale). In particolare:

- la cantina risulta direttamente comunicante con la veranda dell'appartamento realizzata sul retrospetto per mezzo di una rampa di scale e di una porta di accesso di nuova realizzazione (quest'ultima porta ha anche comportato la modifica del retro prospetto dell'edificio);
- nel corridoio di accesso alle cantine è stato dismesso il tramezzo sul quale era stata posta in origine la porta di accesso alla cantina nonché (di fronte) parte del muro che delimitava il suddetto corridoio, ed è stato realizzato un nuovo tramezzo ove è stata ricollocata la porta di accesso alla cantina (che risulta pertanto ruotata di 90 gradi rispetto alla posizione originaria); tali modifiche hanno di fatto annesso alla stessa cantina una piccola porzione del corridoio condominiale, e consentito l'ampliamento della stessa cantina a discapito di presunti locali tecnici condominiali;
- l'originaria finestra della cantina che prospettava sul prospetto principale dell'edificio è stata trasformata in una porta (in metallo) che tra l'altro consente di accedere alla cantina direttamente dall'area scoperta posta sul prospetto principale (generando tra l'altro una modifica dello stesso prospetto).

Di seguito si riporta:

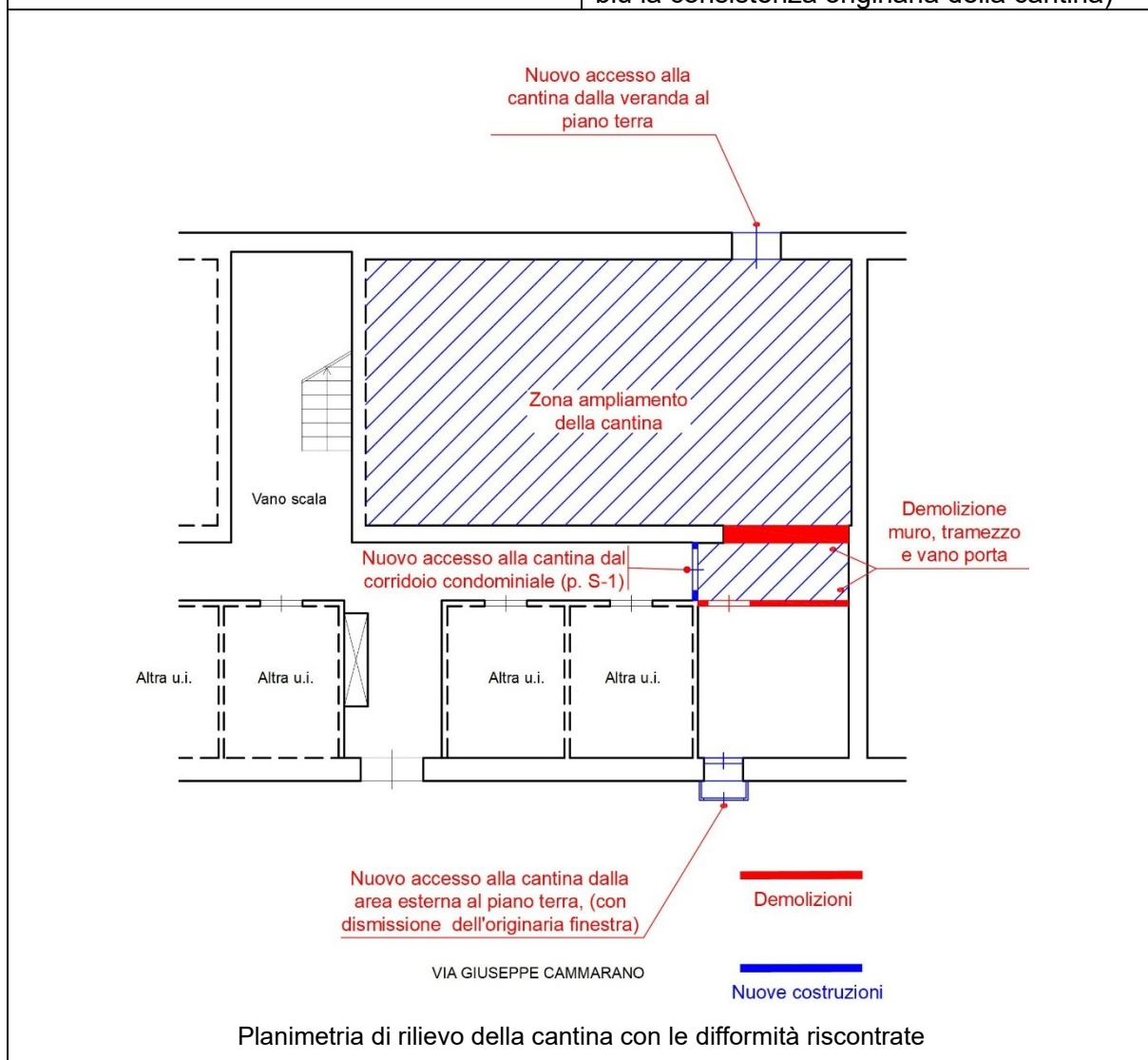
- stralcio dell'elaborato planimetrico relativo al piano cantinato (del 2001);
- confronto tra la planimetria catastale originaria (stralcio) e la planimetria catastale con l'indicazione dell'ampliamento (stralcio);
- la planimetria di rilievo di massima con le difformità riscontrate.





Stralcio della planimetria catastale della cantina nella sua consistenza originaria.

Stralcio della planimetria catastale con indicazione schematica dell'ampliamento (in rosso) e delle nuove porte di accesso.(in blu la consistenza originaria della cantina)



Planimetria di rilievo della cantina con le difformità riscontrate



Anche in questo caso le ricerche effettuate presso gli uffici dello Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo (Polo Tecnico) non hanno dato riscontro in merito alla presenza né di atti autorizzativi né di pratiche edili; pertanto, allo stato attuale, tali interventi devono intendersi effettuati senza alcun titolo edilizio.

#### PROCEDURE DA ATTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Per quanto concerne le procedure da attuare per la regolarizzazione delle difformità evidenziate (salvo ulteriori adempimenti che dovessero emergere in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti), occorrerà:

##### APPARTAMENTO:

- effettuare i lavori di ripristino della u.i. (consistenti nel ripristino del muro perimetrale di tamponamento di retrospetto, del vano finestra dell'originario locale wc e dei vani porta in corrispondenza degli originari locali lavanderia e cucina; dismissione delle due verande realizzate; rifacimento delle due rampe di scale che collegavano le aree esterne alla u.i.; dismissione della ringhiera sull'attuale balconcino del salone; dismissione della scala che conduce alla cantina; dismissione della porta di accesso alla cantina dalla veranda e ripristino del muro perimetrale; creazione del nuovo ambiente cucina all'interno dell'appartamento, considerato che quello attuale è ubicato all'interno della veranda da dismettere; etc...);
- presentare agli uffici dello Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo (Polo Tecnico) CILA TARDIVA ai sensi dell'art. 4 L.R. 23/2021 e s.m.i. per la regolarizzazione delle opere interne (diversa distribuzione interna);
- provvedere alla presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile contenente le modifiche apportate.

##### CANTINA:

- Effettuare i lavori di ripristino per riportare la cantina al suo stato originario (ripristino dei tramezzi interni dismessi; chiusura del vano porta di collegamento cantina/veranda; ricollocazione della porta di accesso nel corridoio al piano scantinato nella sua posizione originaria; ripristino dell'originaria finestra della cantina sul prospetto principale - oggi trasformata in porta; etc...).

#### **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate NELL'APPARTAMENTO, DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA.**

Di seguito si riportano i costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, che saranno detratti al valore dell'immobile (**si tratta in generale di stime sommarie** che possono variare anche in base ad ulteriori richieste/prescrizioni degli uffici competenti durante la fase di



istruttoria dei vari procedimenti).

#### DETRAZIONI

<i>Descrizione</i>	<i>Importi</i>
- Stima delle spese per i lavori di ripristino dell'appartamento e della cantina:	€ 18.000,00
- Stima delle spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e spese tecniche (onorari e spese) per la pratica edilizia Cila Tardiva ex art. 4 L.R. 23/2021 e s.m.i. per regolarizzare la diversa distribuzione interna dell'appartamento:	€ 2.500,00
- Stima delle spese tecniche per l'ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza degli impianti dell'appartamento ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i. di cui al punto IMPIANTI:	€ 1.000,00
- Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE):	€ 200,00
- Stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale dell'appartamento (onorari e spese):	€ 800,00
<b>Detrazione totale D<sub>1</sub></b>	<b>€ 22.500,00</b>

Si precisa che i suddetti costi per la regolarizzazione dell'immobile (difformità urbanistico-edilizie e/o catastali) sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

#### 9.3 VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Come detto in precedenza, il Servizio Tecnico dello I.A.C.P. di Palermo inviava allo scrivente copia del certificato prot. N.8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco pro-tempore del comune di Palermo relativo all'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello IACP rientranti in un elenco allegato allo stesso certificato, di cui fa parte l'edificio in oggetto.

Il certificato e l'allegato (solo la pagina in cui compare l'edificio in esame) è allegato in copia alla presente relazione.

#### 9.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente con istanza prot. n. 914607 del 11/07/2024, e rilasciato in data 30/08/2024 è emerso che:

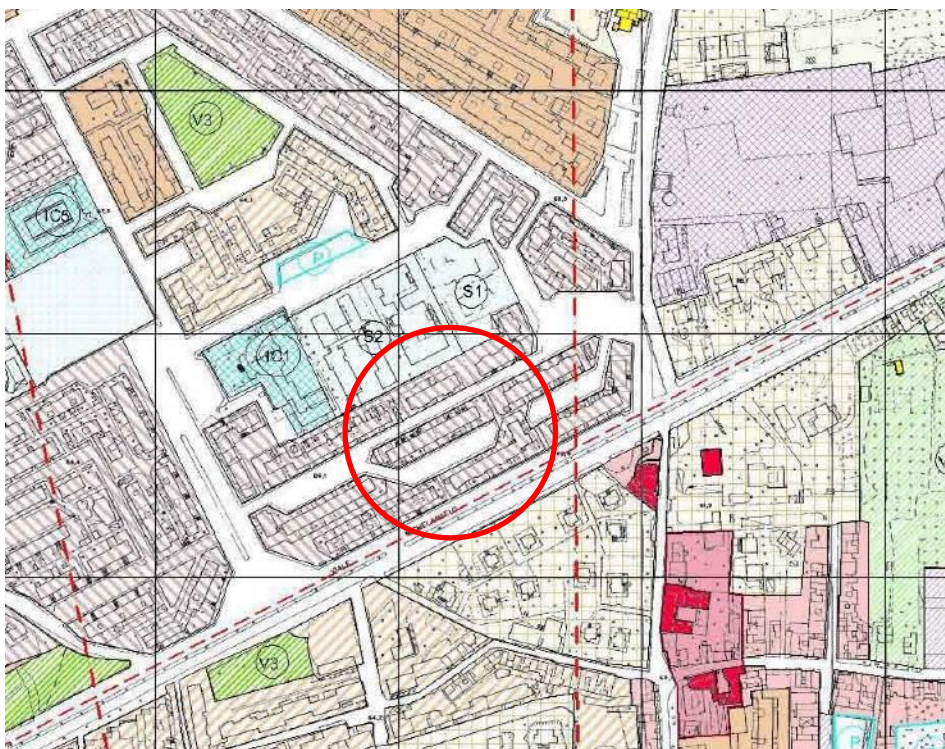
- che la particella n. 5445 del foglio di mappa n. 38 ricade in "zona territoriale omogenea B4b" (artt.6-10-2-25-23bis-27 delle N. di A.);
- che la particella n. 5445 del fg. n. 38 rientra all'interno del "vincolo Aeroportuale", di cui agli artt. 714-715/bis della Legge n°58 del 04.02.1963;
- che la particella n. 5445 del fg. n. 38 ricadono all'interno di "Area con Livello di Pericolosità bassa – P1", della carta della Pericolosità per Fenomeni di Esondazione, secondo



l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.S.G. n. 819 del 17.10.2023;

- che la particella n. 5445 del fg. n. 38 ricade all'interno di "Area con Livello di Rischio medio – R2", della carta del Rischio per Fenomeni di Esondazione, secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.S.G. n. 819 del 17.10.2023.

L'immobile ricade graficamente nella tavola P2a - 5007 di PRG del Comune di Palermo, di cui si riporta uno stralcio.



**B4b** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.

Stralcio della variante generale al P.R.G.- Tavola P2a - 5007 - Zonizzazione e vincoli sul territorio

#### **10. QUESITO N.7: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile".**

Gli immobili pignorati sono, nella loro interezza, nel possesso dei debitori esecutati, che attualmente li occupano.

#### **11. QUESITO N.8: "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".**

Il sottoscritto, con la collaborazione del Custode Giudiziario Notaio Sandra Ali, ha proceduto alla verifica della presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria per immobile relativa al periodo 08/06/1992 - 03/09/2024 effettuata dallo scrivente in data 03/09/2024 sui due immobili (appartamento e cantina), e della relazione notarile è emerso quanto segue:

- PENDENZE DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE: non sono emerse trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- PENDENZE DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI CIVILI: non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.
- PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE: non sono emersi provvedimenti di sequestro penale sugli immobili pignorati.
- REGOLAMENTO CONDOMINIALE: non esiste un regolamento condominiale, come comunicato dall'Amministratore del Condominio allo scrivente con mail del 09/09/2024.

#### ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- DOMANDE GIUDIZIALI: nessuno.
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nessuno, per quanto è stato possibile appurare.
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE: nessuno. I debitori sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: per quanto è stato possibile appurare, non sono emersi ulteriori pesi o limitazioni d'uso.
- PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI E DI ALTRO TIPO: nessuno.

#### ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: Ipoteca volontaria iscritta il 18/09/2009 (Registro Particolare 14043, Registro Generale 71590) derivante da concessione a garanzia di mutuo (Notaio Vincenzo Cottone) repertorio 36995/12914 del 16/09/2009 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede a Roma, contro xx xxxxx xxxxxx e xx xxxxx xxxxxxxxxxxxxx per il diritto di PIENA PROPRIETÀ dei beni pignorati.
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, etc.).
  - Pignoramento rep. n.549/2023 del 31/01/2023 trascritto in data 14/03/2023 ai nn. 10095 Registro Particolare e 12449 Registro Generale, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro xx xxxxx xxxxxx e xx xxxxx xxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di PIENA PROPRIETÀ dei beni pignorati.
- Difformità urbanistico-edilizie.

Sono state trattate nel Capitolo 9 (Risposta al Quesito n.6); il costo della regolarizzazione



prima stimato ammonta ad Euro 21.500,00 ed è stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 4.

Nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 4 è stato detratto anche il costo per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica APE, prima stimato in Euro 200,00.

- **Difformità Catastali.**

Sono state trattate nel Capitolo 6 (Risposta al Quesito n.3) della presente relazione; il costo della regolarizzazione prima stimato ammonta ad Euro 800,00 ed è stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 4.

**12. QUESITO N.9: “verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”.**

Dalla documentazione reperita i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**13. QUESITO N.10: “verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”.**

Dalla documentazione reperita e per quanto è stato possibile appurare, non risulta l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo ricadenti sul bene pignorato.

**14. QUESITO N.11: “fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”.**

A seguito della richiesta dello scrivente (pec del 02/08/2024), l'Amministratore del Condominio di Via Cammarano n.15 - Palermo, con nota del 09/09/2024 inviata a mezzo mail comunicava allo scrivente che, relativamente agli immobili pignorati (appartamento e cantina):

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammonta a circa € 168,00 (di cui € 96,00 per compenso Amministratore e € 72,00 circa per spese luce scala);
- 2) non esistono eventuali spese straordinarie già deliberate;
- 3) le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 28,00 e sono relative ai mesi di Luglio ed Agosto 2024;
- 4) gli immobili non sono oggetto di eventuali procedimenti giudiziari.
- 5) non esistono dotazioni condominiali (posti auto in comune, giardino, etc..).
- 6) non esiste un regolamento condominiale.

In merito agli oneri condominiali insoluti, si segnala che gli stessi non saranno decurtati dal valore di mercato stimato; pertanto l'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

**15. QUESITO N.12: “procedere alla valutazione dei beni”.**

**15.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (S<sub>C</sub>).**

La superficie commerciale S<sub>C</sub> dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n.





138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- a) della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, **cantine** e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura :
- del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del 2 % per superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo della superficie convenzionale inoltre è stato effettuato tenendo conto della situazione dell'immobile a seguito della sua regolarizzazione (dismissione verande, ripristini muri perimetrali, ripristino cantina originaria, etc... ). Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

Superfici	Mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate mq
Superficie coperta:	87,95	100%	87,95
Superficie balconi e terrazze fino a 25 mq:	5,45	30%	1,64
Superficie area scoperta fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a)	111,40	10%	11,14
Superficie area scoperta oltre il quintuplo della superficie definita nella lettera a)	0,00	2%	0,00
Superficie cantina	10,00	25%	2,50
Superficie commerciale S <sub>c</sub>			103,23
Superficie commerciale (arrotondata al mq) S <sub>c</sub>			<b>103,00</b>



## 15.2 METODO DI VALUTAZIONE.

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO, mediante l'individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

In particolare si è scelto di adoperare il Market Comparison Approach, *“una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di raffronto le caratteristiche urbanistico-edilizie (destinazione d'uso, conformità urbanistica, tipologia edilizia, eccetera) e quelle tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il market approach si basa sulla rilevazione puntuale dei dati immobiliari (segmento di mercato, prezzi o canoni di mercato, caratteristiche degli immobili, ecc.).”*<sup>1</sup>

*“L'applicazione del Market Comparison Approach prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.”*

Nel caso in esame, al posto dei prezzi di immobili compravenduti, si è optato per l'utilizzo di *Asking Prices* (richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita desunti da annunci immobiliari).

Tale metodologia comprende le seguenti fasi:

- 1) **Indagine di mercato**, effettuata ricercando, nel caso in esame, le offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (agenzie immobiliari).
- 2) **Individuazione delle caratteristiche degli immobili** compravenduti, presi come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- 3) Formazione della **Tabella dei Dati** nella quale vengono inseriti, in punteggi e quantità, le caratteristiche dei comparables e del subject.
- 4) Formazione della **Tabella dei Prezzi Marginali** delle caratteristiche immobiliari dei comparables, che esprimono la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica elementare considerata (tale variazione può avere valore positivo, negativo o nullo).
- 5) **Redazione della Tabella di Valutazione e Determinazione del Valore di Stima** del

<sup>1</sup> TECNOBORSA. Codice delle Valutazioni Immobiliari – Quinta Edizione 2018, Cap. 9.



subject mediante:

- la stima dei comparables corretti con utilizzo dei prezzi marginali (variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del subject);
- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio.

6) **Verifica della Divergenza Percentuale Assoluta**, data dal rapporto percentuale tra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo. Tale valore generalmente non dovrebbe superare il 5%.

#### RISULTATO DELL'APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Per procedere alla stima dell'immobile sono stati presi in considerazione tre comparabili (asking prices), di cui si riporta di seguito una descrizione sintetica.

Comparabile A:	
Ubicazione	Appartamento sito a Palermo, via Giuseppe Cammarano n.1, 3° piano.
Superficie dichiarata	94 mq.
Prezzo richiesto	€ 85.000,00.
Fonte annuncio	Idealista.it (Castiglione immobiliare)

Comparabile B:	
Ubicazione	Appartamento sito a Palermo, Via Giuseppe Cammarano 21, 2° piano.
Superficie dichiarata	110 mq.
Prezzo richiesto	€ 75.000,00.
Fonte annuncio	Frimm - (Affiliato Frimm)

Comparabile C:	
Ubicazione	Appartamento sito a Palermo, Piazza Benvenuto Cellini n. 13, 2° piano.
Superficie dichiarata	87 mq.
Prezzo richiesto	€ 108.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it (Affiliato Tecnorete)

Dallo studio effettuato con le modalità sopra esposte, il valore di stima dell'immobile pignorato è risultato essere pari a :

$$V_{\text{Subject}} = \mathbf{€ 98.561,00}$$



che corrisponde ad un valore unitario  $V_U$  pari a 956,90 €/mq.

Le tabelle di calcolo e i dati completi relativi ai comparabili utilizzati sono riportati in un apposito elaborato allegato alla relazione.

#### **16. VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE.**

Al valore del bene determinato col procedimento di stima sopra esposto vanno detratti i costi  $D_T$  stimati al Capitolo 9, che ammontano complessivamente a € 22.500,00.

Il valore di mercato dell'immobile  $V_{M\ Imm}$  si riduce a:

$$V_{M\ Imm} = V_{Subject} - D_T = \text{€ } 98.561,00 - \text{€ } 22.500,00 = \text{€ } 76.061,00$$

#### **17. VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE A BASE D'ASTA.**

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto degli immobili in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si considera una riduzione del 5% del valore di mercato del cespite rispetto al valore di mercato prima determinato.

Il valore di vendita giudiziaria a base d'asta  $V_{M-NP\ Base\ d'Asta}$  che si propone è:

$$V_{M-NP\ Base\ d'Asta} = V_{M.Imm.} \times (100\% - 5\%) = \text{€ } 76.061,00 \times 95\% = \text{€ } 72.257,95$$

e in cifre tonde:

$$V_{M-NP\ Base\ d'Asta} = \text{€ } 72.260,00$$

(Euro settantaduemiladuecentosessanta/00)

#### **18. QUESITO N.13: "procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".**

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non occorre procedere alla valutazione della quota indivisa.

\* \* \* \* \*

Ritenendo di aver assolto all'incarico affidatogli, si rimette la presente relazione insieme alla documentazione allegata.

Palermo, li 12/09/2024

L'esperto stimatore  
ing. Maurizio Caramazza



ALLEGATI:

- CALCOLI RELATIVI ALLA STIMA DELL'IMMOBILE ED ANNUNCI IMMOBILIARI

FASCICOLO N.1

- Verbali di sopralluogo.
- Rilievo fotografico.
- Planimetrie di rilievo

FASCICOLO N.2

- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Estratto di mappa attuale.
- Elaborato planimetrico.
- Copia del titolo di proprietà dell'immobile (Atto di compravendita del Notaio Vincenzo Cottone di Palermo del 16/09/2009 rep. n. 71589).
- Copia dell'Atto di compravendita del Notaio Giangaspere Sparti di Palermo del 11/03/1999 rep. n. 6418).
- Copia della nota del 17/04/2024 dello IACP - Settore Amministrativo Sezione 3 - relativa alla estinzione del diritto di prelazione in favore dello IACP da parte del precedente proprietario.
- Istanze accesso atti del 06/06/2024 (ufficio condono e SACE)
- Nota del 01/07/2024 prot. n. 879775 dello Sportello Autonomo Concessioni Edilizia (SACE) del Comune di Palermo (trasmesse via pec).
- Pec di risposta del 07/06/2024 dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo.
- Copia della comunicazione ai sensi dell'art.20 della L.R. 04/2003 del 08/08/2008
- Istanze accesso atti del 13/05/2024 allo I.A.C.P. di Palermo.
- Nota prot. 001-0008419-USC/2024 - Attestato di abitabilità - lotto 505 dello IACP di Palermo (trasmesso via pec in data 03/06/2024)
- Copia del certificato di abitabilità/agibilità prot. N.8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco pro-tempore del comune di Palermo e relativo a tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello IACP.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Comunicazione dell'Amministratore del Condominio (mail del 09/09/2024).
- Ispezioni ipotecarie aggiornate degli immobili pignorati.

