

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura Esecutiva R.G.Es. 150/2022**

**CREDITORE PROCEDENTI**

**DEBITORE ESECUTATO SIG.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LICIA TRISTANO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento nel Comune di Palermo, via CL 31 n. 5 - Piano Primo**

**Al N.C.E.U. Comune di Palermo Foglio 38 part. 6078 sub 18**

**Box auto nel Comune di Palermo, via CL 30 snc - Piano S1**

**Al N.C.E.U. Comune di Palermo Foglio 38 part. 6078 sub 58**



**Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla**

Via Principe di Paternò 88 - 90144 Palermo - pec: [claudia.failla70@archiworldpec.it](mailto:claudia.failla70@archiworldpec.it)

# INDICE

1. PREMESSA.....	pag.1
2. OPERAZIONI PERITALI.....	pag.2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag.4
3.1 Quesito n.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.....	pag.4
3.2 Quesito n.2: Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale.....	pag.6
3.3 Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato.....	pag.23
3.4 Quesito n.4: Schema sintetico-descrittivo del lotto.....	pag.26
3.5 Quesito n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	pag.28
3.6 Quesito n.6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	pag.29
3.7 Quesito n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag.34
3.8. Quesito n.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	pag.35
3.9. Quesito n.9 Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.....	pag.39
3.10. Quesito n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag.39
3.11.Quesito n.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	pag.39
3.12. Quesito n.12 Valutazione del bene e criterio di stima adottato.....	pag.40
3.13. Quesito n.13 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag.52
4. ELENCO ALLEGATI.....	pag.52

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO UNICO

#### 1.PREMESSA

La scrivente arch. Claudia Failla, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3292, è stata nominata esperto stimatore nella procedura in epigrafe con decreto di nomina del 30.03.2023 emesso dal Giudice dott.ssa Maria Cristina La Barbera. Con verbale di accettazione dell'incarico del successivo 07.04.2023 prestava il giuramento di rito impegnandosi a rispondere con relazione scritta ai quesiti posti dal Giudice.

La procedura immobiliare è stata promossa d

P.I. Numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: \_\_\_\_\_ in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 29.05.2007 Rep. 27309 in Notaio Maria Armano di Palermo, stipulato tra \_\_\_\_\_ (poi incorporata in \_\_\_\_\_) odierno debitore.

Il contratto di mutuo era garantito da ipoteca di primo grado iscritta il 31.05.2007 ai nn. 41988/10634 sulle due unità immobiliari di proprietà del sig. Tartamella e precisamente:

-appartamento per civile abitazione non avente caratteristiche di lusso, facente parte del fabbricato sito in Palermo, via CL 31 n.5, al primo piano a destra sul ballatoio di arrivo, composto da ingresso, salone, due stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e disimpegno; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38, particella 6078/18 categ. A/2;

-locale box al piano seminterrato compreso nello stesso edificio, con accesso dallo scivolo sulla via CL 32 civ.1, distinto con il n.16; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38, particella 6078/58 categ. C/6.

A causa della mancata estinzione del debito, con atto di precetto notificato il 30.12.2021 e 3-12.01.2022 è stato intimato il pagamento di quanto dovuto e persistendo l'inadempimento, con atto Rep. 1419 dell'Ufficio Unico N.E.P. Corte di Appello di Palermo, notificato il 11.03.2022 e trascritto il 009.06.2022 ai nn. 28306/22349, è stata radicata la procedura contro \*\*\*\*\* e sono state sottoposte a pignoramento

le due unità immobiliari sopra individuate.

A seguito di atto di avviso ex art. 498 c.p.c. notificato il 20.06.2022, sono intervenuti nella presente procedura: 1) Agenzia delle Entrate-Riscossione Sicilia (P.I. 13756881002) con atto di intervento Rep.1252/2022 del 22.06.2022, creditore iscritto con ipoteca legale del 06.02.2019 nn. 4625/562 dipendente da atto amministrativo Riscossione Sicilia del 05.02.2019 Rep. 288/2018; 2) Mar.Graf.98 s.r.l. (C.F. 03474150871) con atto di intervento del 14.11.2023, creditore iscritto con ipoteca giudiziale del 06.07.2017 nn. 26061/3355 dipendente da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Palermo del 24.01.2014 Rep. 2780/2013.

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice è stata esaminata la documentazione prodotta dai creditori e integrata con ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e l' Ufficio Anagrafe di Palermo, al fine di verificarne la completezza.

In particolare, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo sono stati acquisiti il Certificato Storico di Residenza dell'odierno debitore, l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio e il Certificato di Stato di Famiglia. Le certificazioni acquisite, attraverso le quali è stato possibile verificare la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento nonché lo stato civile al momento dell'acquisto del bene, sono state allegate al Modulo di Controllo depositato.

In accordo con il nominato Custode Giudiziario Avvocato Licia Tristano, il primo accesso è avvenuto il giorno 26 luglio 2023. In tale occasione è stato verificato che l'appartamento è stabilmente abitato dalla sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , coniuge separata del sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , e dai tre figli. Il debitore esecutato, presente nel corso del sopralluogo, ha rappresentato che la separazione consensuale è intervenuta nel mese di marzo 2023 e che con provvedimento di omologazione reso dal Tribunale di Palermo del 17.03.2023 la casa coniugale, di proprietà esclusiva del sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , è stata assegnata in uso alla sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* . Dal momento che l'intero procedimento è stato avviato in data successiva a

quella di notifica del pignoramento (11.03.2022), detto provvedimento risulta non opponibile alla procedura e pertanto il Custode Giudiziario con mail del 18.09.2023 ha chiesto alla scrivente di determinare il valore locativo dei due beni pignorati e la relativa indennità di occupazione. La relazione è stata depositata 20.10.2023.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento e del locale box e ne è stata verificata la consistenza e la configurazione e lo stato di manutenzione. E' stata eseguita un'ispezione visiva degli impianti, in particolare di quello elettrico, in merito al quale la proprietà ha dichiarato di non possedere alcuna certificazione di conformità. Il Verbale di Sopralluogo è riportato in Allegato 1.

Con successiva verifica attraverso visura in Catasto Energetico Siciliano, è stato accertato che l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (Allegato 16).

Con istanza del 17.11.2023, acquisita al num.prot. 1488933 dello Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo è stato richiesto accesso alla documentazione edilizia agli atti dell'Ufficio e con successiva istanza del 01.12.2023 prot. 1540484 è stata richiesta espressamente visione della pratica di abitabilità/agibilità relativa al fabbricato e della richiesta di autorizzazione all'immissione in pubblica fognatura.

Con nota del 04.12.2023 prot. 1544121 lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo comunicava alla scrivente di aver reperito unicamente il fascicolo edilizio n. 2503/1997 già esibito. Le istanze, i verbali di accesso atti e la documentazione acquisita sono riportati nell'Allegato 7.

Sulla base dei riscontri pervenuti dal Comune è stato verificato che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è privo di certificato di abitabilità/agibilità e pertanto, in assenza di tutta la documentazione connessa al suo rilascio, al fine di definire le procedure edilizie ed i costi necessari per la regolarizzazione edilizia delle due unità è stato necessario espletare ulteriori accertamenti ed interloquire con l'ufficio. In particolare, avendo riscontrato che gli oneri di concessione dovuti a suo tempo dalla ditta costruttrice non risultano essere stati corrisposti, si è reso necessario considerare, unitamente ai tecnici dello Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo, l'eventualità che il

condominio possa surrogarsi oggi nella loro corresponsione. E ancora, è stato necessario interloquire con la Gestione Allacci Fognari per definire le procedure necessarie per l'autorizzazione all'immissione in pubblica fognatura in quanto non risultante agli atti e con l'amministratore dello stabile per acquisire ulteriori documenti in suo possesso e richiedere le certificazioni degli impianti condominiali necessarie per la presentazione della Segnalazione di Agibilità relativa alle due unità immobiliari.

Al fine di definire le procedure edilizie da mettere in atto per la regolarizzazione dell'intervento di chiusura di un balcone dell'abitazione prospiciente la via CL 30, con mail del 17.11.2023 inviata a [inventario@comune.palermo.it](mailto:inventario@comune.palermo.it) è stata richiesta l'attestazione della natura giuridica, pubblica o privata, di detta strada. La richiesta è stata riscontrata nella nota prot. 1527244/2023 del 29.11.2023 riportata in Allegato 8, con la quale l'ufficio ha attestato la natura privata della via CL30.

Dal Comune di Palermo - Area urbanistica della rigenerazione urbana - a seguito di istanza prot. 105119 del 01.02.2024, il successivo 23.02.2024 è stato acquisito anche il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella di terreno su cui è edificato il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate (Allegato 9).

Nell'ambito degli accertamenti catastali, tramite le ricerche esperite con il servizio telematico Sister sono state acquisite le planimetrie catastali, le visure storiche dall'impianto meccanografico in Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni, gli elaborati planimetrici dal 1993 utili per la dimostrazione grafica della suddivisione dei subalterni. Inoltre con istanza del 25.10.2023 inviata a [dp.palermo@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.palermo@pce.agenziaentrate.it) e assunta in pari data al protocollo 308328, è stata fatta richiesta di acquisizione del Tipo Mappale 2266 del 19.05.1993 con il quale il fabbricato è stato inserito in mappa. L'elaborato richiesto è stato acquisito presso l'ufficio ed in tale occasione sono state altresì acquisite le visure terreni antecedenti l'impianto meccanografico. Ciò ha permesso di verificare che sulla particella di terreno ove ricadono le unità pignorate è stato estinto un antico gravame livellario in favore della mensa Arcivescovile di Palermo con dichiarazione del Cardinale Pappalardo Arcivescovo di Palermo del 19.11.975 e giusti gli atti del 16.6.974 e 18.11.975 notaio La Placa. La documentazione catastale è riportata in Allegato 5.

Sono stati infine svolti approfonditi accertamenti presso l'Archivio Notarile di Palermo grazie ai quali è stata verificata l'esistenza di servitù sulle strade di viabilità interna e su alcuni tratti di terreno di proprietà aliena in favore degli edifici del complesso "Residence Villa Arena" di cui fanno parte gli immobili pignorati. La planimetria nella quale sono rappresentate graficamente le servitù costituite, è stata riprodotta dalla scrivente presso la sede dell'archivio notarile e la conformità dell'elaborato è stata attestata dall'ufficio con timbro del 10.10.2023.

Sono stati altresì acquisiti gli atti di vincolo di inedificabilità in favore del Comune di Palermo in ottemperanza quanto previsto in materia di distacchi tra fabbricati, nonché l'atto di vincolo di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 06.08.1967 e dell'art.2 della legge 24.03.1989 n.122 sui parcheggi da realizzare nel piano seminterrato (Allegato 7). A precisazione dei vincoli di destinazione e di uso di cui alla legge 765/67 gravanti sull'unità immobiliare di piano seminterrato, è stato acquisito l'atto di compravendita Rep. 41388 del 27.04.1994 in notaio A.Purpura con l'allegato elenco in base al quale, per patto di regolamento condominiale, l'uso di ciascun locale box del fabbricato è stato assegnato a ciascun appartamento (Allegato 10).

Gli esiti di tutti gli accertamenti svolti sono documentati nei paragrafi in relazione.

### **3.RISPOSTA AI QUESITI**

#### **3.1. QUESITO N.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento**

La presente procedura riguarda un compendio immobiliare costituito da due beni così individuati nell'atto di pignoramento Rep. 1419 del 10.03.2022 e nella relativa nota di trascrizione:

- **Immobile n.1:** Appartamento per civile abitazione in Palermo, via CL 31 civ.5, posto al primo piano a destra sul ballatoio di arrivo.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38 Particella 6078/18 (ct. A/2), piano primo;

- **Immobile n.2:** Locale box compreso nello stesso edificio con accesso da via CL 32

civ.1, distinto con il n.16.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38 Particella 6078/58 (ct. C/6), piano S1.

I beni sono gravati da ipoteca di primo grado iscritta il 31.05.2007 ai nn. 41988/10634 dipendente da Atto di Mutuo Ipotecario del 29.05.2007 Rep. 27309 in Notaio M. Armanno in Palermo.

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale indicato nel pignoramento è la **piena proprietà per la quota di 1/1**: esso corrisponde a quello in titolarità di \*\*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita del 29.05.2007 in notaio Maria Armanno Rep. 27308 Racc. 5972, trascritto a Palermo il 31.05.2007 ai nn. 41987/26665 (Allegato 6.1).

#### **Dati catastali:**

**E' verificata l'esatta corrispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e quelli riportati nelle visure catastali (Allegato 5.8 e 5.10) e nel negozio di acquisto (Allegato 6.1).**

Il bene è inequivocabilmente ed univocamente determinato.

Si segnala soltanto che per quanto concerne l'immobile n. 2 (Locale box), l'accesso al piano seminterrato ove è ubicato avviene dallo scivolo che diparte dalla via CL 30 in prossimità dell'intersezione con la via CL 31, e non dalla via CL 32 come indicato nell'atto di pignoramento e che detto accesso non è segnalato da alcun numero civico. Ciò comunque non incide sull'univoca identificazione del bene in quanto i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e coerenti con le visure effettuate.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e le planimetrie agli atti non hanno comportato variazione degli identificativi catastali.

#### **Individuazione e ubicazione degli immobili**

Per l'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un



raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (Allegato 2). Essi ricadono sulla particella 6078 del catasto terreni, passata a "Ente Urbano" con l'accatastamento del fabbricato di cui sono parte. Quest'ultimo è correttamente inserito in mappa e la sua sagoma è corrispondente alla situazione dei luoghi.



Ortofoto attuale da Google Maps



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratto da Stimatrix Formaps

### **Individuazione del lotto di vendita**

Si individua un **lotto di vendita unico** in considerazione del vincolo pertinenziale sussistente tra l'appartamento ed il locale box, entrambi pignorati, e di valutazioni di mercato che rendono tale scelta opportuna.

Il vincolo pertinenziale tra l'appartamento ed il box è stato accertato sulla base dei vincoli di destinazione e di uso di cui alla legge 765/67, gravanti sul box.

**Sussiste infatti un vincolo permanente di destinazione a parcheggio** (ai sensi dell'art. 18 della L. 765/67, dell'art.2 della L.122/89 e dell'art.40 della L.R.n.19/72) costituito tra l'area occupata dai box e l'edificio soprastante con atto del 14.12.1990 in notaio Adriana Purpura Rep. 39483 trascritto a Palermo il 18.12.1990 ai nn.48751/36471 (Allegato 7.3).

**Grava inoltre sul box il diritto d'uso a favore dell'appartamento**, assegnato con atto in notaio A.Purpura del \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* trascritto ai nn.\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* (Allegato 10) ove, al fine di assicurare ad ogni appartamento la disponibilità di un posto macchina è stato convenuto, per patto di regolamento condominiale non modificabile se non con il consenso di tutti i condomini, che l'uso di ciascun locale box fosse assegnato a ciascun appartamento secondo un elenco e una planimetria allegati allo stesso.

All'appartamento sub 18, oggetto di procedura, è stato abbinato il box n.16 sub 58, anch'esso parte del pignoramento.

Oltre a questo, le valutazioni di mercato che rendono opportuna l'individuazione di un unico lotto di vendita sono:

- le due unità pignorate si trovano all'interno di un residence comprendente più fabbricati e strade private ove non sono vi sono posti auto assegnati né altre aree destinate a parcheggio;
- visto il contesto urbanistico dei due beni, si ritiene che la vendita congiunta possa avere una maggiore appetibilità sul mercato;
- nella zona è stato rilevato un mercato abbastanza attivo di vendita congiunta di abitazioni e di box auto, come dimostrato dagli atti di compravendita acquisiti che, peraltro, riguardano immobili facenti parte dello stesso complesso edilizio.

Il lotto di vendita sarà quindi composto dall'appartamento e dal box auto di pertinenza con relative parti comuni, così individuati dai rispettivi dati catastali e confini:

**1) Appartamento per civile abitazione (categ.A/2) sito in Palermo via CL 31 civ.5, censito in Catasto Fabbricati al foglio 38 Particella 6078 subalterno 18, interno dx, piano primo**

Confinante a NNE in parte con il subalterno 25 e in parte con corte condominiale, a ESE con corte condominiale su via CL 31, a SSO in parte con vano scala e in parte con subalterno 17, a ONO con via CL 30

**2) Box auto (categ.C/6) al piano seminterrato dello stesso edificio, censito in Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 6078 subalterno 58, interno 16, piano S1**

Confinante a NNE con vano scala del civ.3 subalterno 21, a ESE con box n. 20 subalterno 62 e box n. 23 subalterno 65, a SSO con corsia di scorrimento subalterno 6, a ONO con locale di riserva idrica subalterno 67.

### **3.2. QUESITO N.2: Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale**

I due immobili fanno parte di un più ampio complesso edilizio denominato Residence Villa Arena, ubicato a Palermo nell'ex Fondo Mortillaro in località Cruillas e comprendente cinque palazzine, ciascuna di tre elevazioni fuori terra e piano scantinato ad uso box, e strade private di disimpegno, per complessive 116 unità immobiliari.

Gli accessi da pubblica via sono garantiti:

- dalla via Filippo Brunetto (già via CL16) e dalla via Felix Mendelshonn attraverso un tratto di terreno di terzi proprietari di immobili prospicienti, asservito e destinato in perpetuo a servizio esclusivo delle fabbriche del residence, giusta servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché di attraversamento con condutture e cavi anche sottotraccia e aerei costituita con Atto di Costituzione di Servitù e di Condominio del 08.10.1992 in notaio Adriana Purpura Rep. 40641 trascritto a Palermo il 26.10.1992 ai nn. 44420/31744 - 31745 - 31746 (Allegato 11). Su detto terreno è collocato un cancello automatico pedonale

e carrabile che immette nel tratto della via CL 30 di proprietà privata del residence;  
- dalla via Fondo Petyx, attraverso la via CL 30, strada che, fino all'innesto con il tratto privato del complesso, è di proprietà dei fondi prospicienti ma è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento di condutture e cavi anche sottotraccia ed aerei a favore dei fabbricati facenti parte del residence, costituita con Atto di Vendita e Appalto del 26.07.1990 in notaio Adriana Purpura Rep.39296 trascritto a Palermo il 22.08.1990 ai nn. 33225/25311 (Allegato 6.4). L'accesso è chiuso da un cancello comune a tutti i comproprietari del "Condomino Villa Arena Residence".



**Il Residence Villa Arena**

Per quanto riguarda la viabilità interna, con il citato Atto di Costituzione di Servitù e di Condominio del 08.10.1992 Rep. 40641 le ditte proprietarie dei lotti edificandi hanno convenuto di destinare ed asservire alcuni tratti di terreno a strade comuni di disimpegno del complesso e di costituire a favore di tutti i fondi e delle fabbriche reciproca servitù di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento sottotraccia e/o aereo di condutture e

cavi per i vari servizi necessari ed utili per le stesse. Dette strade sono campite in nero nella planimetria allegata all'Atto riportata in Allegato 11.

### **Caratteristiche e destinazione della zona**

Gli immobili si trovano nel quartiere di Palermo denominato Cruillas-San Giovanni Apostolo (ex CEP), che comprende un'ampia porzione di territorio delimitata da viale Michelangelo, dal tratto di viale Regione Siciliana Nord-Ovest fino agli Ospedali riuniti Villa Sofia-Cervello e dalle pendici del Monte di Billiemi. Dal punto di vista amministrativo è il 19° quartiere di Palermo, compreso nella VI Circoscrizione della città.

Il territorio era nel '400 un produttivo fondo agricolo organizzato intorno all'antica borgata di Cruillas con una fitta maglia di trazzere e strade interpoderali che mettevano in collegamento i vari poderi, costeggiato da bagli e casene, alcuni dei quali oggi completamente persi.

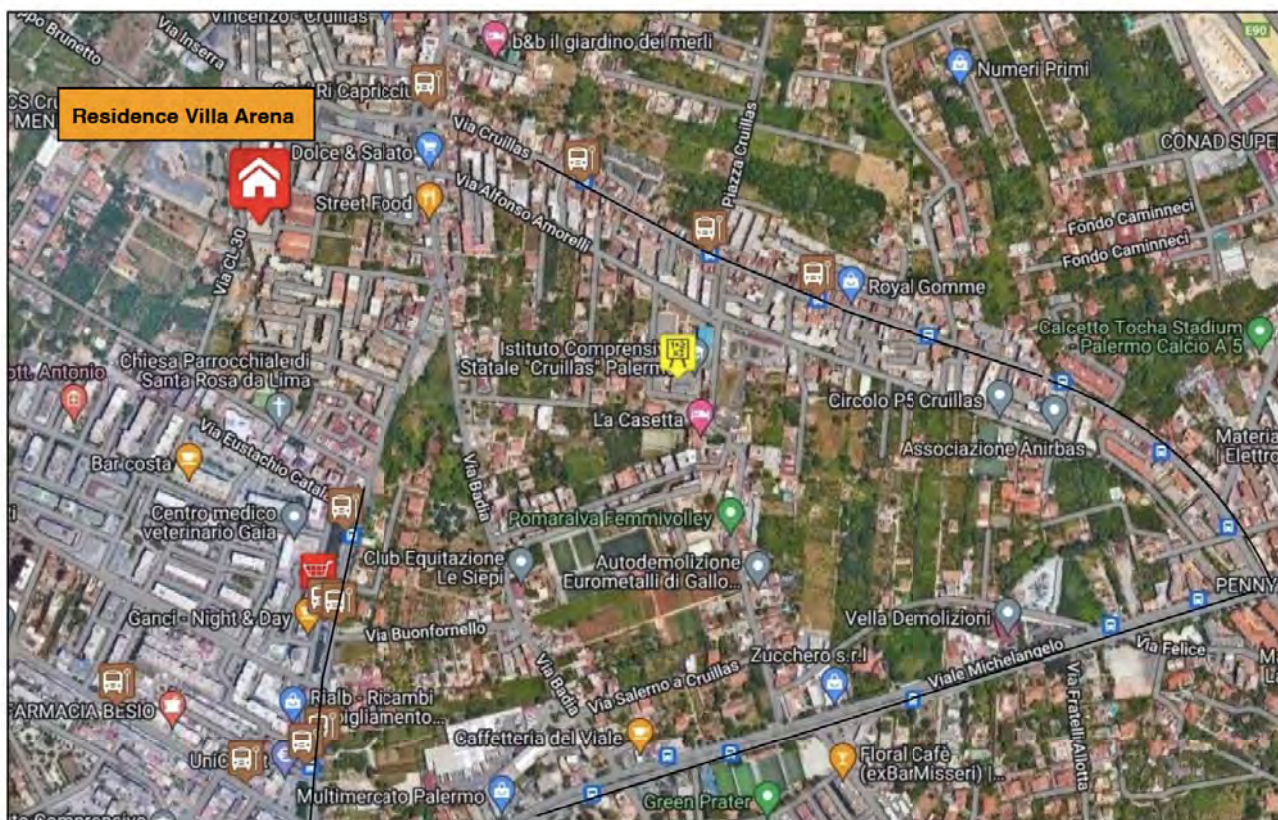
Nel '700 fu anche interessato dalla costruzione di ville e dimore padronali delle famiglie più abbienti: tra queste, Villa Arena Mortillaro nella Contrada Petrazzi, oggi in rovina, con un grande parco cintato da mura, al cui posto nel 1990 è stata realizzata proprio la lottizzazione del residence "Villa Arena".

L'espansione post-bellica e la costruzione di quartieri quali il C.E.P. tra il 1964 e il 1968 vide la scomparsa degli estesi fondi agricoli e un notevole incremento edilizio favorito anche dalla realizzazione delle nuove arterie stradali di viale Michelangelo e viale Regione Siciliana, che tuttavia, lungi dall'integrare la zona con la città, rappresentano una cesura rispetto alle attività e ai movimenti urbani che si svolgono ad est della circonvallazione.

Si configura oggi come una zona suburbana della città, prevalentemente residenziale, caratterizzata da edilizia recente di 3-5 elevazioni fuori terra che si svolge a nastro continuo lungo il tracciato delle antiche vie inglobando residui dell'antica borgata, e da affollati residence con pochi spazi liberi.

E' fornita di opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognatura), ma nelle immediate vicinanze dell'immobile non sono presenti servizi quali banche scuole, uffici postali, sistema di trasporto pubblico e le attività commerciali sono costituite da esercizi di vicinato.

A circa 500 m si trova una scuola primaria e media e un supermercato di grande distribuzione lungo la via Brunelleschi.



Ricerca punti di Interesse (POI) <span style="float: right;">?</span>	Risultati	
<p>I punti di interesse sono forniti tramite il servizio <b>Overpass API</b> basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza <b>Open Data Commons Open Database License (ODbL)</b> dalla <b>OpenStreetMap Foundation (OSMF)</b>.</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Scuole                      <input type="checkbox"/> Luoghi di ristoro  <input checked="" type="checkbox"/> Banche                         <input checked="" type="checkbox"/> Salute  <input type="checkbox"/> Svago e cultura            <input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali  <input checked="" type="checkbox"/> Trasporti                       <input type="checkbox"/> All'aperto                 </p> <p>Cerca nel raggio di 800 m (10 min. a piedi) dal centro <span style="float: right;">👁</span></p>	<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1
	<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
	<input checked="" type="checkbox"/> Salute	0
	<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	1
	<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	16

Elaborazioni da Stimatrix Formaps - trasporti e dei servizi di zona

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del vigente Piano Regolatore di Palermo - Variante Generale approvata con D.Dir.558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A. Sicilia, la particella 6078

ove sono ubicati gli immobili pignorati ricade in zona territoriale omogenea B4b che comprende “parti di territorio urbanizzate sulla base di piani per l’edilizia economica e popolare o sovvenzionata”, categorie nelle quali tuttavia non rientra il fabbricato in questione, come chiaramente espresso nell’istruttoria avviata dall’Ufficio Tecnico sul progetto a suo tempo presentato dalla ditta costruttrice (v.Istruttoria per Commissione Edile in Allegato 7.8). Gli interventi edilizi consentiti sul costruito sono normati dagli artt. 6-10-2-25-23bis-27 delle N.T.A. e sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Inoltre, la particella 6078 rientra in parte all’interno del Vincolo aeroportuale di cui agli artt.714-715/bis della Legge n.58 del 04.02.1963 e per quanto si legge nell’istruttoria del progetto, detto vincolo risulta essere rispettato.

### **Caratteristiche dell’edificio**

L’edificio di cui fanno parte le unità pignorate si trova nella via CL 31.

Si tratta di un fabbricato a corte realizzato all’inizio degli anni ’90 dalla società \*\*\*\*\* S.r.l.

Si sviluppa con pianta a C intorno ad una corte comune sulla quale insistono quattro corpi scala corrispondenti ai civici 1, 3, 5, 7.

Ha struttura intelaiata con pilastri e travi di calcestruzzo di cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana.

Consta di tre elevazioni fuori terra destinate ad abitazioni e di un piano scantinato vincolato a parcheggio con atto del 14.12.1990 in notaio A. Purpura Rep. 39483, ove sono allocati i locali tecnici e i box auto abbinati a ciascun appartamento, giusto elenco allegato all’atto in notaio A.Purpura del \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\*. In totale vi sono 27 unità abitative e 27 box auto.

Il piano scantinato è accessibile dai vani scala dell’edificio e da una rampa carrabile sulla via CL 30, in prossimità dell’intersezione con la via CL 31.



Il fabbricato

Le pareti di facciata sono definite con intonaco tipo Li Vigni e, per quanto possibile verificare con un esame visivo, il loro stato di conservazione può definirsi discreto, con alcune localizzate manifestazioni di degrado compatibili con la vetustà dell'edificio, quali dilavamenti, scrostamenti di intonaco su alcuni balconi e sul cornicione.

Non è provvisto di portierato.

E' provvisto di Certificato di Conformità delle Strutture in cemento armato (art. 28 L.02.02.1974 n.64) rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo il 18.12.1997 n. prot. 23624/93, consegnato alla scrivente dall'amministratore del condominio (Allegato 13.5).

Il fabbricato è collegato alla rete del gas metano e alla rete idrica comunale dell'AMAP mediante contatore con recapito in via Vanvitelli 54 (circostanza questa verificata sui luoghi e confermata da una recente fattura esibita dall'amministratore in Allegato 13.6). L'amministratore ha riferito che si sono verificate perdite nella condotta per le quali sono in corso accertamenti con l'ente.

E' provvisto di vasca di riserva idrica e autoclave condominiali ubicati in locali propri al



piano scantinato, per i quali l'amministratore provvede a regolare manutenzione (cfr. Documenti forniti dall'Amministratore in Allegato 13.7).

Secondo quanto riferito dall'amministratore il fabbricato è allacciato alla fognatura dinamica comunale. Per quanto risulta dalla tavola allegata al progetto presentato, la ditta costruttrice aveva previsto la realizzazione di un ramo fognario privato ricadente nella stradella passante per Villa Arena, con recapito nella condotta in via Vanvitelli che, da informazioni assunte con i tecnici del Servizio Gestione Allacci Fognari del Comune di Palermo, è esistente ante 1976 (cfr. Planimetria di progetto con schema delle reti idriche e fognanti in Allegato 7.7). E sembra in effetti plausibile che detto ramo fognario sia stato realizzato, considerato anche che un altro fabbricato del residence, nel 1998, è stato autorizzato all'immissione nella condotta di via Vanvitelli.

Tuttavia, a seguito di verifiche condotte con i tecnici del Comune, con riferimento al fabbricato in esame, non risulta ad oggi essere stata né richiesta né rilasciata alcuna autorizzazione all'immissione in pubblica fognatura.

Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico condominiale con quadro elettrico generale situato in un armadio dedicato, posto alla fine della rampa di accesso al piano scantinato.

Con nota del 07.12.2023 (Allegato 13.1) l'amministratore ha comunicato che esso è stato oggetto di recenti lavori di adeguamento, ma di non essere in possesso della relativa certificazione "in quanto la ditta che ha eseguito i lavori ha dichiarato fallimento".

E' dotato di impianto ascensore, regolarmente sottoposto alle verifiche periodiche e a manutenzione trimestrale (cfr. Documenti forniti dall'amministratore in Allegato 13.8)

E' privo di impianto di riscaldamento centralizzato.

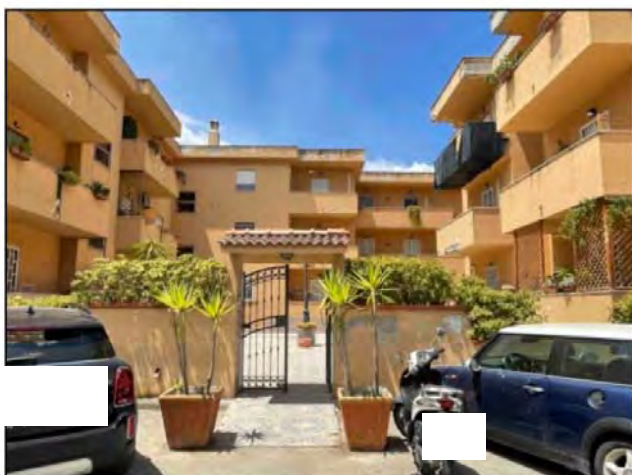
Per quanto riguarda la prevenzione incendi, con nota del 07.12.2023 (Allegato 13.1) l'amministratore ha comunicato che il fabbricato non è provvisto del Certificato di Prevenzione Incendi riguardante la zona destinata a parcheggio nel piano scantinato.

**Il certificato di abitabilità/agibilità non risulta essere stato rilasciato** né risulta essere stata avanzata dalla società costruttrice del fabbricato alcuna richiesta per il suo ottenimento.

Dal fascicolo consultato presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di

Palermo, sembrerebbe risultare la somma di £. 578.246.815 dovuta dalla ditta per oneri concessori non corrisposti e interessi legali maturati, già iscritta in testa al costruttore nel ruolo esattoriale n. 2001/007148 del 25.11.2001 per la sua riscossione coattiva (Allegati da 7.8 a 7.12).

Secondo quanto riferito dai tecnici del Servizio Concessioni Edilizie del Comune di Palermo e per quanto di competenza del settore, detta somma non può essere richiesta a soggetti diversi ([ad.es.](#) il condominio), considerando anche che, visto il tempo intercorso, risulterebbe prescritta.



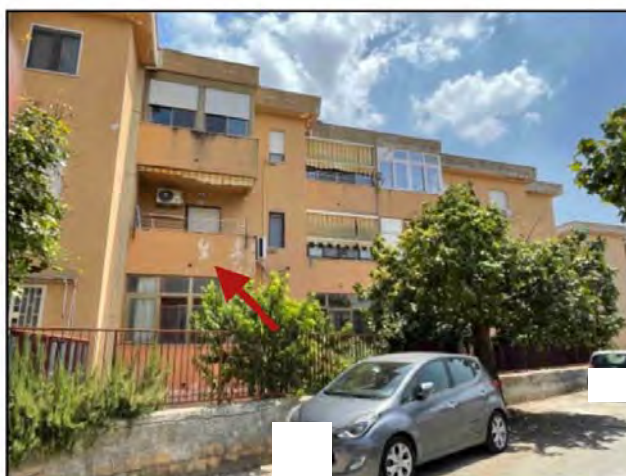
Edificio civv. 1-3-5-7



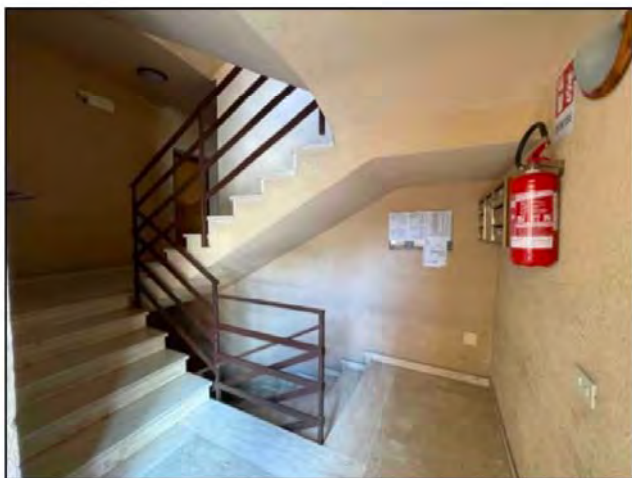
Corte comune ai civv.1-3-5-7



Prospetto sulla corte comune - Civ.5



Prospetto su via CL 30



Ingresso del vano scala civ.5



Rampa di accesso allo scantinato su via CL 30

## Descrizione dei beni pignorati

### Immobile n.1 - Appartamento

**Tipologia:** Appartamento di tipo civile in edificio condominiale

**Ubicazione:** via CL 31 civ.5, piano primo

**Caratteristiche strutturali:** struttura di tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e prospetti esterni intonacati.

**Accessi:** dalla porta a destra sul ballatoio di arrivo al piano primo del vano scala civ.5 che si apre sulla corte condominiale.

**Confini:** a NNE in parte con il subalterno 25 e in parte con corte condominiale, a ESE con corte condominiale su via CL 31, a SSO in parte con vano scala e in parte con subalterno 17, a ONO con via CL 30.

**Pertinenze:** costituisce pertinenza dell'abitazione il box-auto n.16, ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 6078 sub 58, anch'esso pignorato (Immobile n.2). Il vincolo pertinenziale sussistente tra l'appartamento ed il box è stato accertato sulla base dei vincoli di destinazione e di uso di cui alla legge 765/67, gravanti sul box.

Sussiste infatti un vincolo permanente di destinazione a parcheggio (ai sensi dell'art. 18 della L. 765/67, dell'art.2 della L.122/89 e dell'art.40 della L.R.n.19/72) costituito tra l'area occupata dai box e l'edificio soprastante con atto del 14.12.1990 in notaio Adriana

Purpura Rep. 39483 trascritto a Palermo il 31.05.2007 ai nn. 41987/26665 (Allegato 7.3).

Grava anche sul box il diritto d'uso a favore dell'appartamento, assegnato per patto di regolamento condominiale non modificabile se non con il consenso di tutti i condomini con atto del \*\*\*\*\* in notaio Adrianna Purpura rep. \*\*\*\*\* trascritto ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* (Allegato 10). In esso, al fine di assicurare ad ogni appartamento la disponibilità di un posto macchina, si è convenuto che l'uso di ciascun locale box fosse assegnato a ciascun appartamento secondo un elenco e una planimetria allegati. All'appartamento sub 18 è stato abbinato il box n.16 sub 58.

**Composizione interna:** l'appartamento si compone di ingresso, salone, cucina (in parte estesa su un balcone oggi chiuso da infissi in pvc color legno e vetri) con zona pranzo, una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singolo, un ripostiglio, un servizio igienico con sanitari e vasca dotato di finestra e un servizio igienico con sanitari e doccia privo di areazione diretta. Ha due balconi accessibili dalle camere da letto, uno sulla corte condominiale, l'altro sulla via CL30. La camera da letto matrimoniale e il salone sono esposti a sud-est e e prospettano sulla corte condominiale; la camera da letto singola e la cucina sono esposti a nord-ovest e prospettano sulla via CL 30.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo ordinario: **i pavimenti** di tutti gli ambienti sono in ceramica monocottura 33 cm x 33 e **gli zoccoletti**, anch'essi in ceramica, hanno altezza di 8 cm. I terrazzi sono pavimentati con piastrelle in ceramica color cotto.

Le **porte interne** sono in legno tamburato con specchiature in compensato. La **porta di ingresso** è di tipo blindato con rivestimento in legno. Gli **infissi esterni** sono in legno con vetriniera e avvolgibile in plastica in buone condizioni di manutenzione.

Le **pareti ed i soffitti** sono rifiniti con intonaco civile e idropittura su strato di gesso. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica.

**Impianti:** è dotato di impianto idrico sottotraccia del tipo a collettori, con contatore a scarica con ingresso nel servizio igienico sul retrospetto e con caldaia a gas installata nella cucina per la produzione di acqua calda sanitaria.

E' dotato di impianto elettrico anch'esso sottotraccia e di impianto gas con tubazione in rame rivestito con contatore correttamente istallato all'esterno.

E' dotato di impianto autonomo di riscaldamento alimentato dalla caldaia, con piastre radianti in alluminio. In alcune stanze sono presenti condizionatori monosplit con singola unità esterna

E' dotato di impianto citofonico provvisto anche di pulsante per l'apertura dei cancelli di ingresso al residence e alla corte e di impianto di allarme con centralina e sensori di movimento.

**Condizione di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** le condizioni complessive di conservazione manutenzione dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo possono definirsi buone, senza manifestazione di degrado nè delle finiture nè delle strutture.

Per quanto riguarda lo stato degli impianti, lo stato di conservazione può definirsi discreto.

A seguito dell'esame visivo eseguito nel sopralluogo, può dirsi che:

- relativamente all'impianto elettrico, il quadro elettrico presenta la protezione differenziale, ma le correnti nominali degli interruttori di protezione magnetotermici non sono corrette, a meno di quella dell'interruttore generale. La serie civile è in resina ed in buono stato di conservazione. I cavi elettrici sembrano in generale idonei per sezione, colorazione e stato dell'isolamento ed è presente anche il conduttore di protezione giallo-verde. Alcune giunzioni sono nastrate e non realizzate mediante morsetti a cappuccio;
- la caldaia è a camera stagna ed è installata sul balcone sul quale attualmente insiste una veranda. In base alla normativa vigente (norma UNI CIG 7129) in essa dovrebbe essere assicurata una ventilazione permanente;
- le tubazioni del gas e dell'impianto idrico sanitario sono in rame rivestito, prive di coibentazione ma in buono stato di conservazione.

Secondo quanto riferito dalla proprietà, gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e gas) sono privi di Dichiarazione di Conformità. Ai fini dell'ottenimento di detta certificazione in conformità a quanto previsto dal DM 37/08, occorre procedere ad alcuni lavori di modifica e adeguamento il cui costo è quantificabile in circa 800,00 €. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

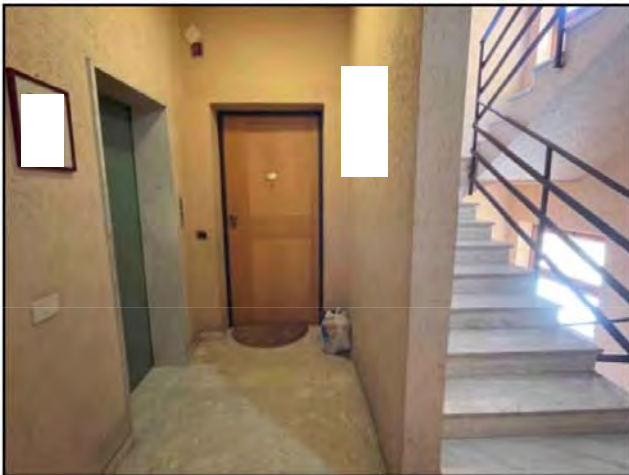
**Attestato di Prestazione Energetica:** come dichiarato dalla proprietà e verificato con

visura nel Catasto Energetico Siciliano (Allegato 16), l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

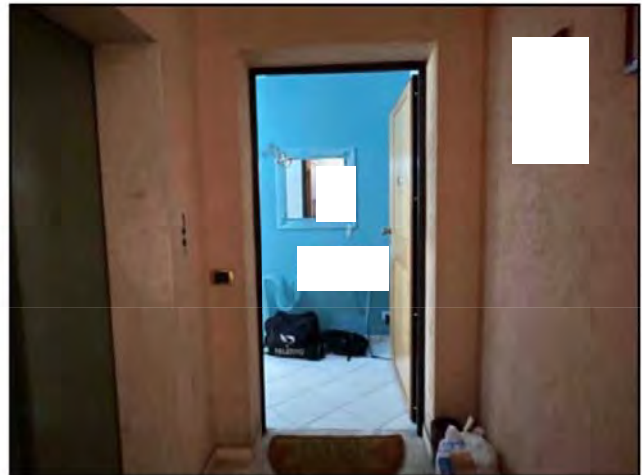
La sua redazione dovrà essere eseguita da un professionista qualificato seguendo le disposizioni del Decreto 63/2013 ed in conformità alle specifiche tecniche dei Dlgs 192/2005 e 311/2006, del DPR 59/2009 e delle norme UNI/TS 11300-1 e 2 del 2 ottobre 2014.

In base ai dati forniti dall'Osservatorio Nazionale sui Costi dell'APE e a dati del corrente mercato, il relativo può essere fissato in 200,00 €, comprensivo delle addizionali di legge. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

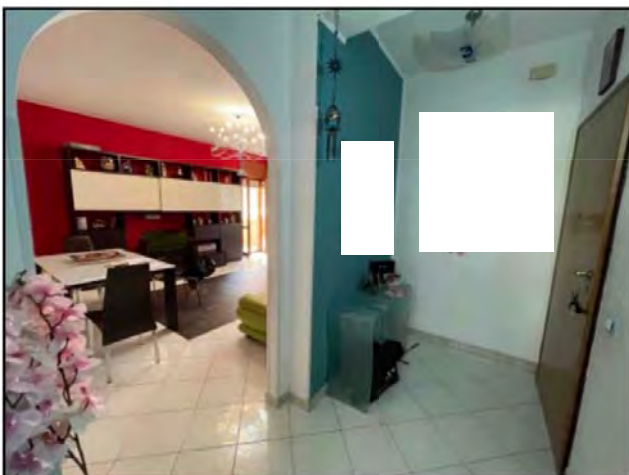
### Fotografie dell'appartamento (Allegato 3)



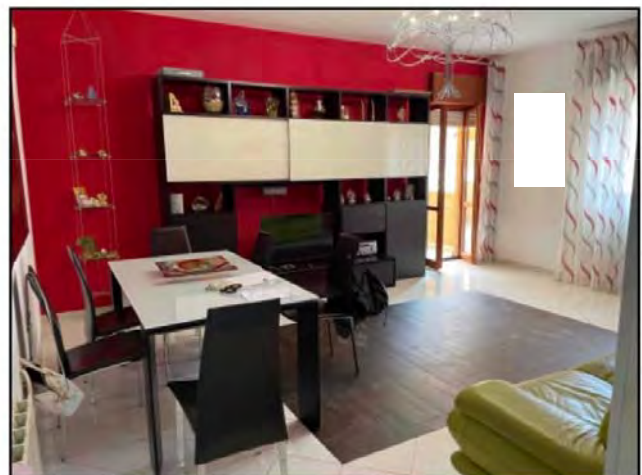
Vano scala al primo piano



Porta di accesso all'appartamento



Ingresso



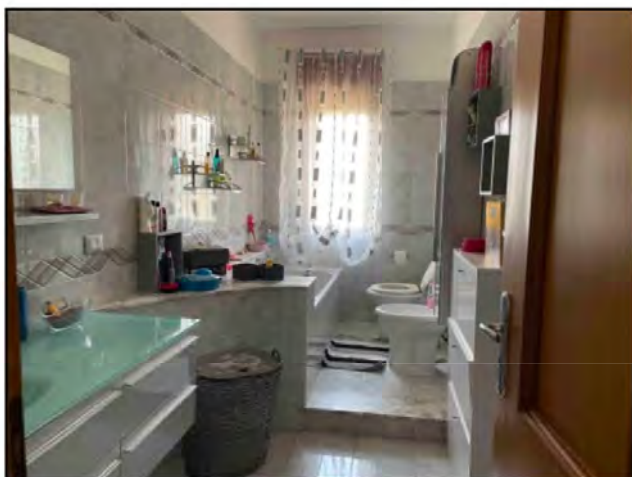
Soggiorno



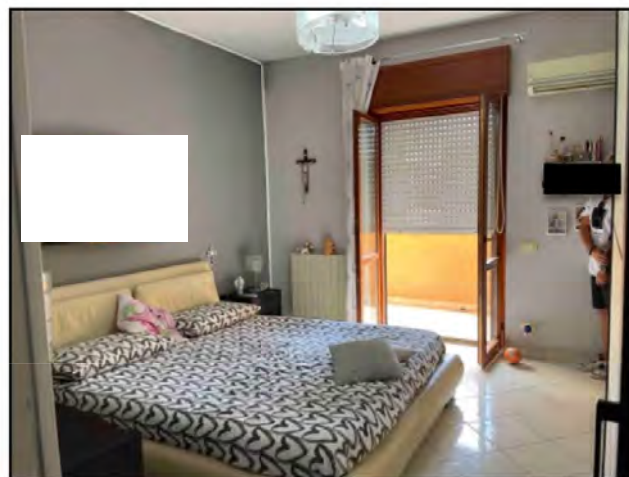
Balcone del soggiorno



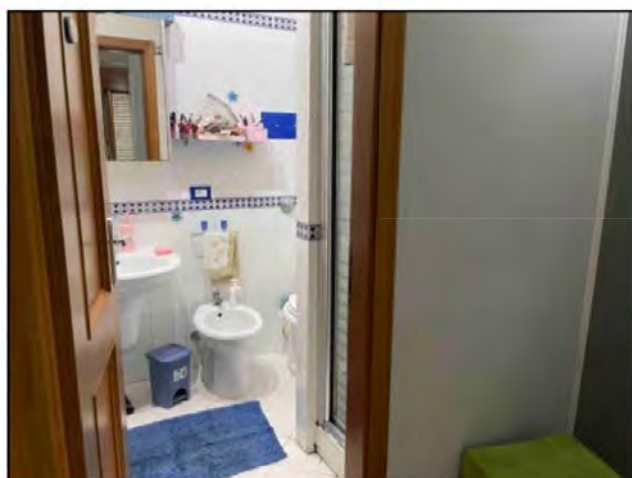
Cucina-pranzo



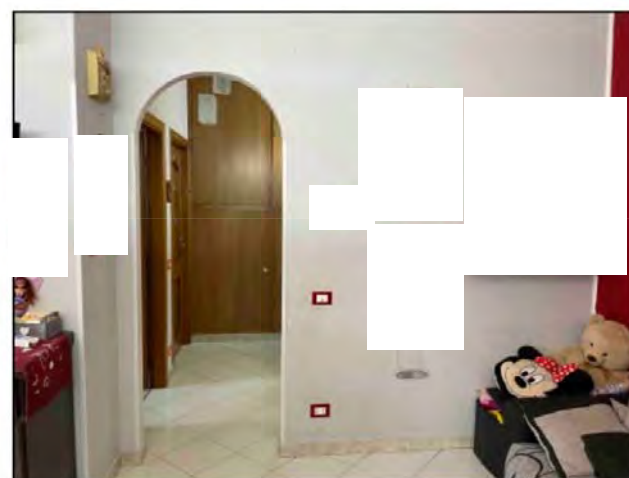
Servizio Igienico con vasca



Camera matrimoniale



Servizio Igienico con doccia



Corridoio



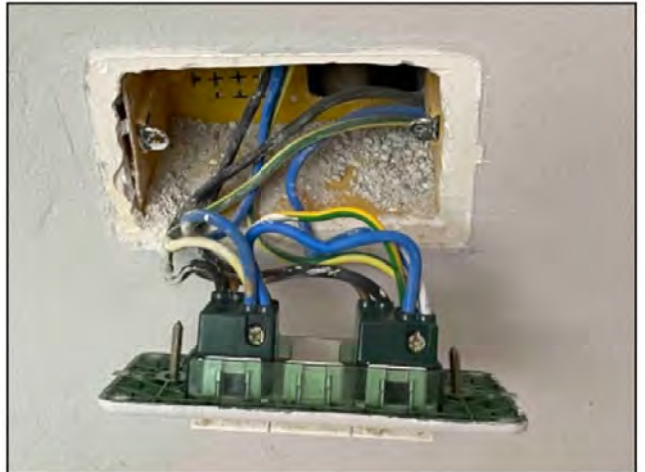
Collettori impianto idrico



Collettori impianto di riscaldamento



Quadro elettrico



Interno di una presa elettrica



Interno di una cassetta di derivazione



Centralina impianto di allarme



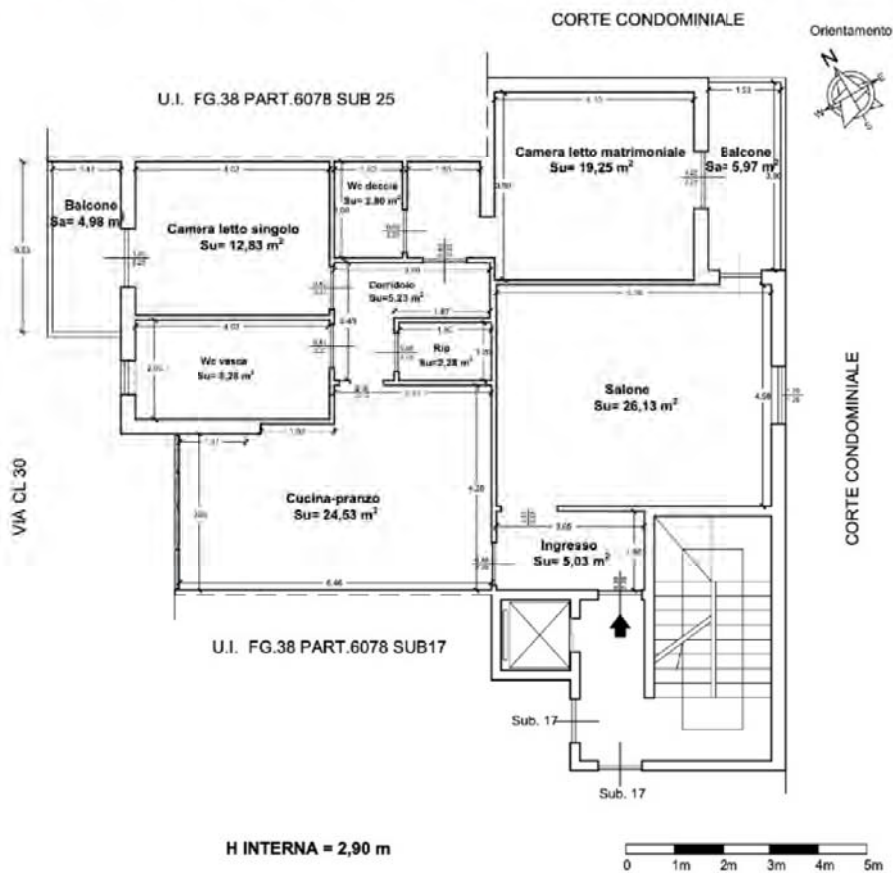


Caldaia



Contatore del gas

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 4 Tav.1)



## Dati Metrici

<b>Superficie utile</b>	Ingresso - Salone - Camera da letto matrimoniale - Wc doccia - Wc vasca - Camera da letto singolo - Cucina/pranzo - Ripostiglio- Corridoio -	<b>106,36 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie accessoria</b>	Balcone su corte condominiale - Balcone su via CL 30	<b>10,95 m<sup>2</sup></b>
<b>Altezza netta interna</b>		<b>2,90 m</b>

### Immobile n.2 - Box-auto di pertinenza

**Tipologia:** Box auto

**Ubicazione:** al piano scantinato del medesimo fabbricato, identificato con il numero 16.

**Accessi:** dai vani scala dell'edificio e dalla corsia di scorrimento del piano scantinato che diparte da una rampa carrabile sulla via CL 30, in prossimità dell'intersezione con la via CL 31.

**Confini:** a NNE con vano scala del civ.3 subalterno 21, a ESE con box n. 20 subalterno 62 e box n. 23 subalterno 65, a SSO con corsia di scorrimento subalterno 6, a ONO con locale di riserva idrica subalterno 67.

**Caratteristiche strutturali:** struttura di tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato.

**Composizione interna:** ha pianta quadrata di 5,08m x 5,27m. Vi si accede mediante una saracinesca basculante in lamiera zincata di tipo standard, di dimensioni 2,60 m x 2,80 m. L'altezza è 3,70 m. All'interno è presente un piano di sgombero di circa 13 m<sup>2</sup> con struttura in legno autoportante. La pavimentazione è in quadroni 30 cm x 30 cm di cemento e graniglia. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

**Impianti:** è provvisto di areazione diretta e permanente mediante una finestra alta, di dimensioni di 80 cm x 30 cm che prospetta sulla corte condominiale al di sotto del balcone di piano rialzato del civ.3. E' dotato di punto acqua con contatore e lavatoio e di un punto luce a parete con interruttore a bilanciere. L' impianto elettrico è sottotraccia.

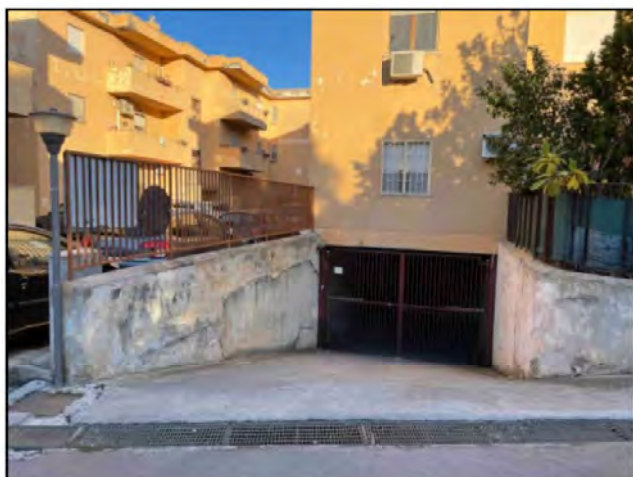
**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** le condizioni di conservazione manutenzione del box al momento del sopralluogo possono definirsi discrete,

senza manifestazione di degrado nè delle finiture nè delle strutture.

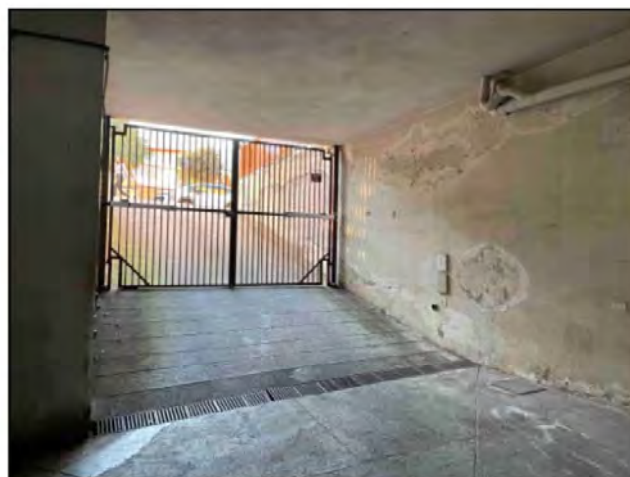
Le condizioni degli impianti appaiono discrete ma, per quanto a conoscenza, mancano di Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte come previsto dal D.M. 37/2008. Il costo per detta dichiarazione è quantificabile in 500,00 €, che sarà detratto dal valore di mercato.

**Attestato di Prestazione Energetica:** per la sua destinazione d'uso, il box non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

### Fotografie del Locale Box (Allegato 3)



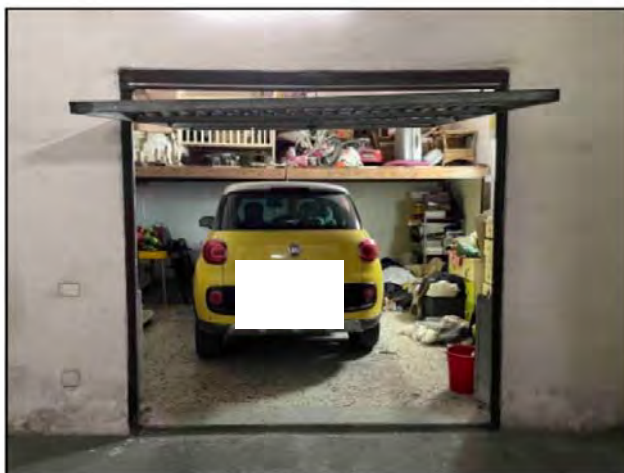
Rampa di accesso allo scantinato su via CL 30



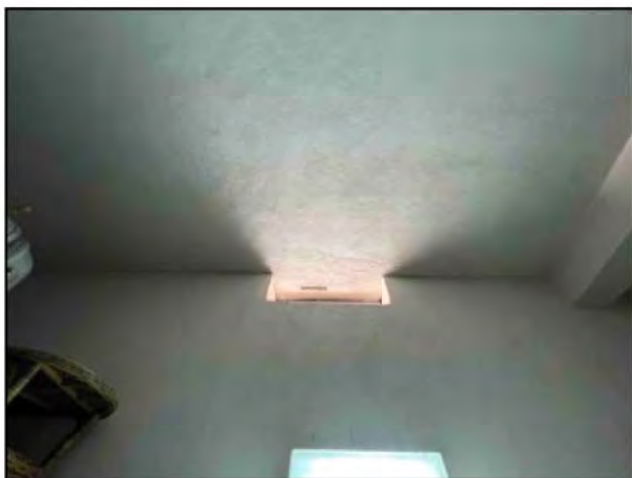
Rampa di accesso



Corsia di scorrimento



Box n.16 sub 58

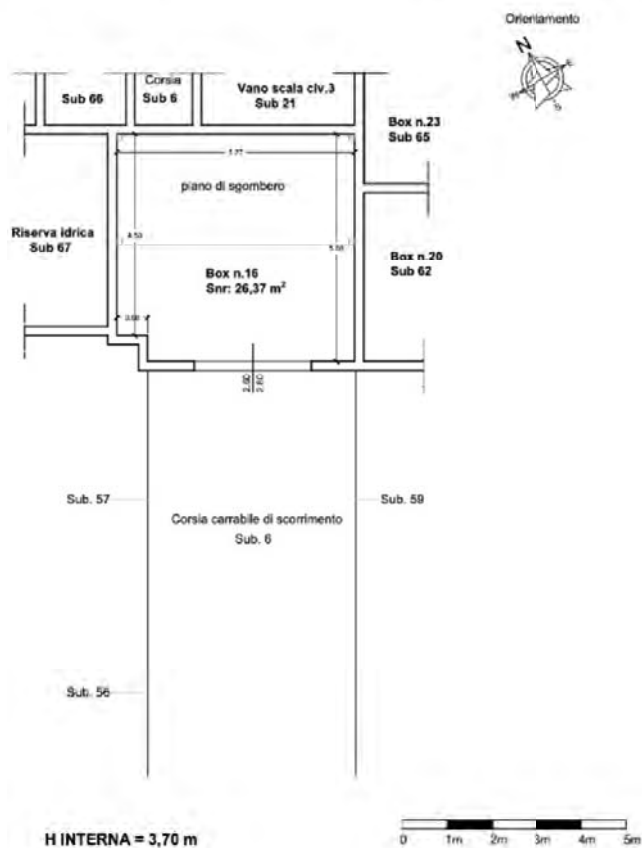


Finestra di aerazione



Contatore d'acqua e lavatoio

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 4 Tav.1)



Dati Metrici

Superficie non residenziale	Superficie netta interna	26,37 m <sup>2</sup>
Altezza netta interna		3,70 m

**Dotazioni condominiali:** costituiscono dotazioni condominiali di entrambi i beni pignorati gli spazi comuni come specificati nel negozio di acquisto con il quale sono pervenuti all'odierno debitore (Atto di vendita in notaio Armando Rep \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* in Allegato 6.1) e in quello con il quale sono pervenuti dal costruttore al dante causa \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Atto di vendita in notaio Purpura Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* in Allegato 6.2) cioè l'androne di ingresso, le scale, le tubazioni di carico e scarico, l'impianto centralizzato di autoclave e vasca di raccolta, gli impianti e servizi centralizzati in genere ed i vani ove sono impiantati, la copertura dell'edificio e la relativa area sovrastante e tutte le altre parti dell'edificio e del complesso edilizio di cui fanno parte al cui uso e godimento ciascun immobile partecipa, ma con l'esclusione di qualsiasi diritto sulle cosiddette zone comuni dell'ex fondo Mortillaro, costituite da vasca, pozzo e spiazzo, distinti co le particelle 245,732 e 2692 del foglio 38/B. Seppur non individuabili sui luoghi né è possibile individuare le particelle in mappa catastale per le variazioni intervenute, dette zone sembrerebbero non ricadere sulla particella 6078 ove si trova il fabbricato.

Le parti comuni sono identificate catastalmente: l'androne o corte comune con il sub 1 (utilità comune degli appartamenti), il vano scala con il sub 14 (utilità comune dei sub da 15 a 20), il locale contatori con il sub 53 (utilità comune dei sub da 15 a 20), il locale autoclave con il sub 67 (utilità comune degli appartamenti e dei box), lo scivolo e la corsia di scorrimento del piano scantinato con il sub 6 (utilità comune dei box auto).

Si precisa inoltre che la società costruttrice\*\*\*\*\* s.r.l., in seno all'atto di compravendita del \*\*\*\*\* ricevuto dal notaio A.Purpura, ha riservato per sé ed aventi causa il diritto di collocare canne fumarie e pompe di calore sulla terrazza di copertura dell'edificio a servizio delle unità in esso comprese, purché le relative canalizzazioni siano interne.

Gli immobili godono altresì, come tutte le altre unità immobiliari del residence, dei diritti di accesso da pubblica via e di transito nelle strade interne del complesso, come precisati nell'Atto di Costituzione di Servitù e di Condominio del 08.10.1992 in notaio Adriana Purpura Rep. 40641 trascritto a Palermo il 26.10.1992 ai nn. 44420/31744 - 31745 - 31746 (Allegato 11).

Le zone oggetto delle servitù istituite a favore dei fabbricati del residence sono

rappresentate nella planimetria allegata al suddetto atto, riprodotta dalla scrivente presso la sede dell'archivio notarile con conformità attestata dall'ufficio con timbro del 10.10.2023. Inoltre, dal momento che i due beni fanno parte del più ampio complesso del residence, rientrano tra le parti comuni anche i cancelli di accesso, le recinzioni, l'illuminazione comune, e un zona di terreno al confine con la storica Villa Arena, asservita ad uso e godimento comune dell'intero complesso, con destinazione ad attrezzature e servizi ma con vincolo di inedificabilità.

### **3.3. QUESITO N.3 Identificazione catastale del bene pignorato**

Gli immobili costituenti il lotto di vendita sono così censiti:

- 1) **Appartamento:** Catasto Fabbricati del Comune di Palermo foglio 38 - particella 6078 - subalterno 18, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, escluse le aree scoperte 114 m<sup>2</sup> - Rendita 426,08 € - Via CL31 n.5 Lotto DX Interno DX - Piano 1.
- 2) **Box auto:** Catasto Fabbricati del Comune di Palermo foglio 38 - particella 6078 subalterno 58, Categoria C/6, classe 5, consistenza 27 m<sup>2</sup>, superficie catastale 30 m<sup>2</sup>, Rendita 48,81 € - via CL 32 n.1, interno 16, piano S1.

I dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento Rep. 1419 del 10.03.2022 e nella relativa nota di trascrizione sono correttamente indicati nella loro completezza ed è verificata l'esatta corrispondenza con i dati riportati nelle visure catastali (Allegato 5.8 e 5.10).

Si segnala che per quanto riguarda il box, l'indirizzo corretto è via CL 30 snc e non via CL 32 n.1. Ciò comunque non incide sull'univoca identificazione del bene in quanto i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e coerenti con le visure effettuate.

### **Intestatari catastali**

Attuale intestatario catastale degli immobili è \*\*\*\*\* \*, proprietà per 1/1.

Gli intestatari catastali esaminati dalla costituzione degli immobili come unità immobiliari urbane fino ad oggi sono corrispondenti a quelli risultanti nei registri immobiliari.

### **Ricostruzione della storia catastale**

Sulla base della documentazione acquisita ed in particolare sulla base del Tipo Mappale richiesto ed acquisito presso gli uffici, può dirsi che l'intero fabbricato è stato realizzato sulla particella 6078 del fg 38, costituita come Ente Urbano con Tipo Mappale prot.2266 del 19.05.1993 (Allegato 5.5).

Essa comprende le particelle intere terreni 5822 - 5807 - 5811 - 5819 - 5815 - 5827 - 5824 - 5828 - 5817, soppresse con la presentazione del Tipo Mappale, a loro volta derivanti dal frazionamento n. 213 del 31.01.1990 di un appezzamento di maggiore estensione, con il quale sono stati individuati quattro lotti edificabili ed uno agricolo.

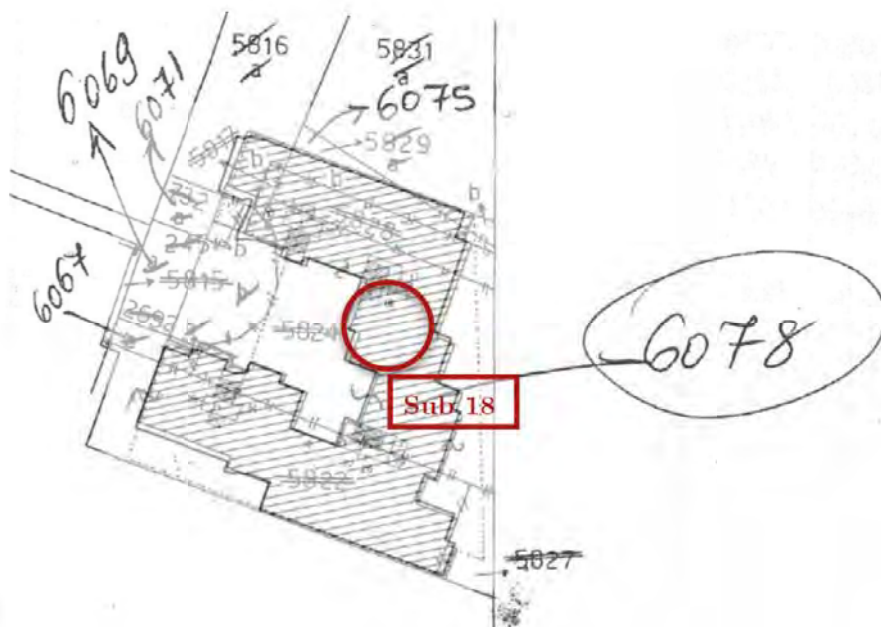
Il lotto edificabile che comprende le sopra dette particelle è stato identificato come "Lotto C" o "Lotto III", ed è pervenuto alla società \*\*\*\*\* srl (società costruttrice del fabbricato ove sono ubicate le unità pignorate), unitamente ai diritti sulle parti comuni dell'ex fondo Mortillaro in località Cruillas (partt. 245 vasca - 732 pozzo - 2692 spiazzo), con Atto di Vendita e Appalto in notaio Adriana Purpura Rep.\*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* (Allegato 6.4) e, per la sola particella 5822 con atto del \*\*\*\*\* in notaio Adriana Purpura Rep. \*\*\*\*\* (Allegato 6.5).

Alcuni di questi terreni erano gravati da livello in favore della Mensa Arcivescovile di Palermo. Al fine di individuare la particella originaria di terreno ove ricadono le unità pignorate, è stata eseguita una sovrapposizione tra l'elaborato planimetrico e i grafici allegati al tipo mappale.

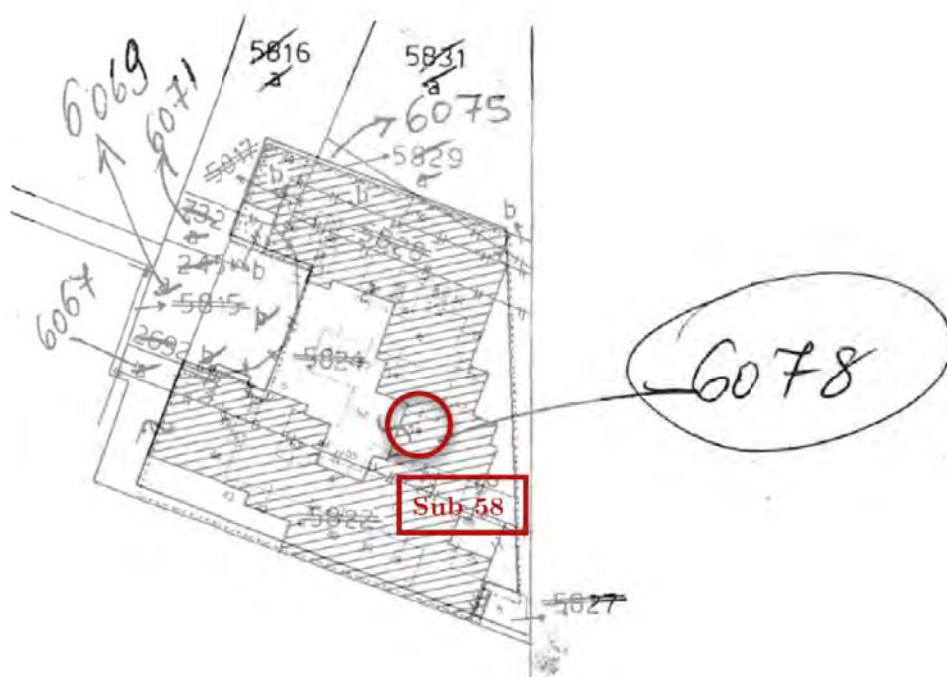
Da tale sovrapposizione si evince che le unità ricadono interamente sulla particella 5824, derivata a sua volta dalla particella 2691, la cui proprietà era intestata alla partita \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (Allegati 5.2 e 5.3).

Nella visura terreni antecedente l'impianto meccanografico (Allegato 5.4), il livello in favore della Mensa Arcivescovile esistente sulla particella 2691 risulta essere stato estinto giusta "dichiarazione del Cardinale Pappalardo Arcivescovo di Palermo del 19.11.975 e giusti gli

atti del 16.6.924 e 18.11.925 notaio La Placa”.



Sovrapposizione dell'elaborato planimetrico relativo al piano primo e il tipo mappale  
L'appartamento sub 18 ricade all'interno dell'originaria particella di terreno n. 5824



Sovrapposizione dell'elaborato planimetrico relativo al piano scantinato e il tipo mappale  
Il box auto sub 58 ricade all'interno dell'originaria particella di terreno n. 5824



Le unità immobiliari sono state iscritte in Catasto Fabbricati con dichiarazione di costituzione di nuove unità urbane e planimetrie prot. 71751 del 14.07.1993 (Allegati 5.9. e 5.11).

Esse sono individuate nell'elaborato planimetrico presentato con dimostrazione della suddivisione in subalterni del fabbricato, nel quale sono riportati l'elenco e l'ubicazione dei vari appartamenti e box (Allegato 5.7).

Dalle visure acquisite risulta che dati indentificativi catastali, consistenza, categoria e planimetrie sono rimasti invariati dal primo accatastamento e non è intervenuta alcuna variazione sostanziale.

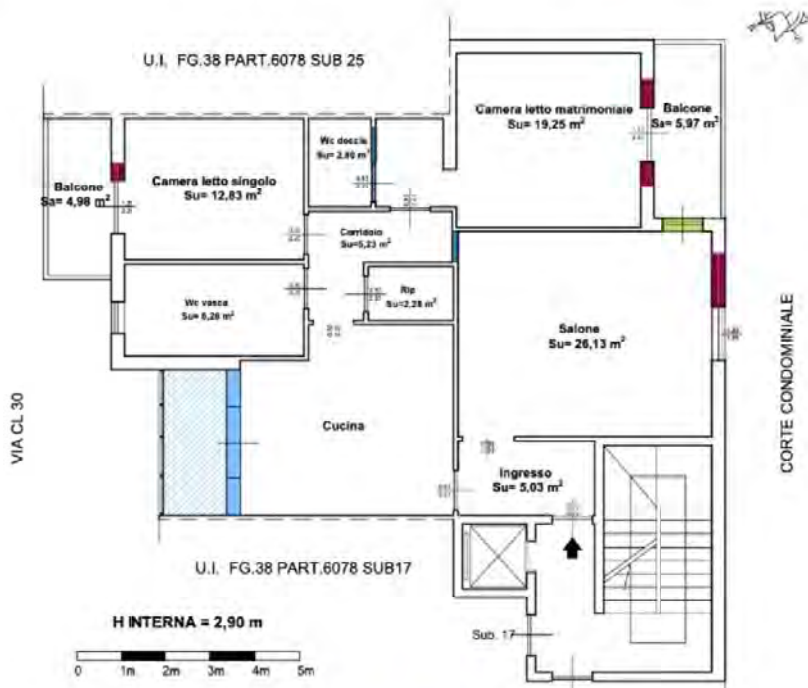
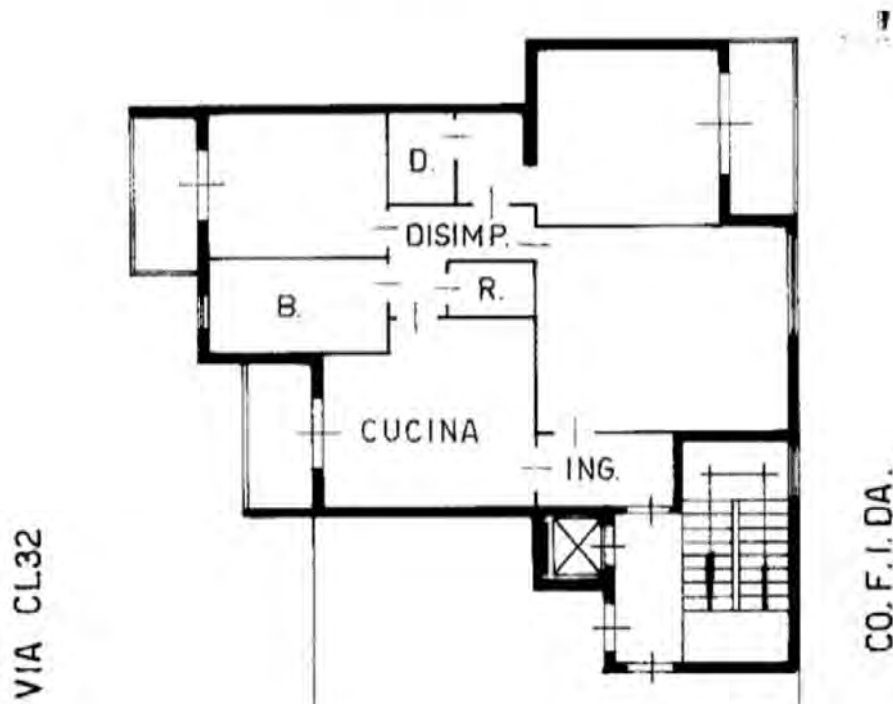
### **Difformità catastali**

**Appartamento:** lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria di impianto prot. 71751 del 14.07.1993, ultima in atti catastali, in ordine a:

- difformità da riferire temporalmente al momento di realizzazione dell'intero fabbricato e ascrivibili ad errata rappresentazione grafica.

Si tratta della mancata rappresentazione del vano di passaggio tra il salone ed il balcone prospiciente la corte condominiale, rilevabile anche in tutti gli altri piani e correttamente rappresentato nei grafici di progetto, e nelle ampiezze di alcuni vani finestra e porte finestre, inferiori a quelle riportate nella planimetria catastale, le cui dimensioni rilevate sono analoghe a quelle degli altri piani del fabbricato;

- difformità per irregolarità edilizie compiute successivamente alla stesura dell'elaborato catastale, riferibili alla demolizione della parete di prospetto tra la cucina ed il balcone, all'ampliamento della cucina sul balcone del retrospetto, alla chiusura dello stesso con infissi fino all'intradosso del solaio superiore, a lievi modifiche della distribuzione interna (spostamento del vano porta tra il wc doccia e il suo antibagno, chiusura del vano di passaggio tra il corridoio ed il salone).



- PARETE CON INFISSO DEMOLITA E DA RIPRISTINARE
- CHIUSURA DI BALCONE A VERANDA ED AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE
- CHIUSURA DI VANO PORTA
- APERTURA DI VANO PORTA

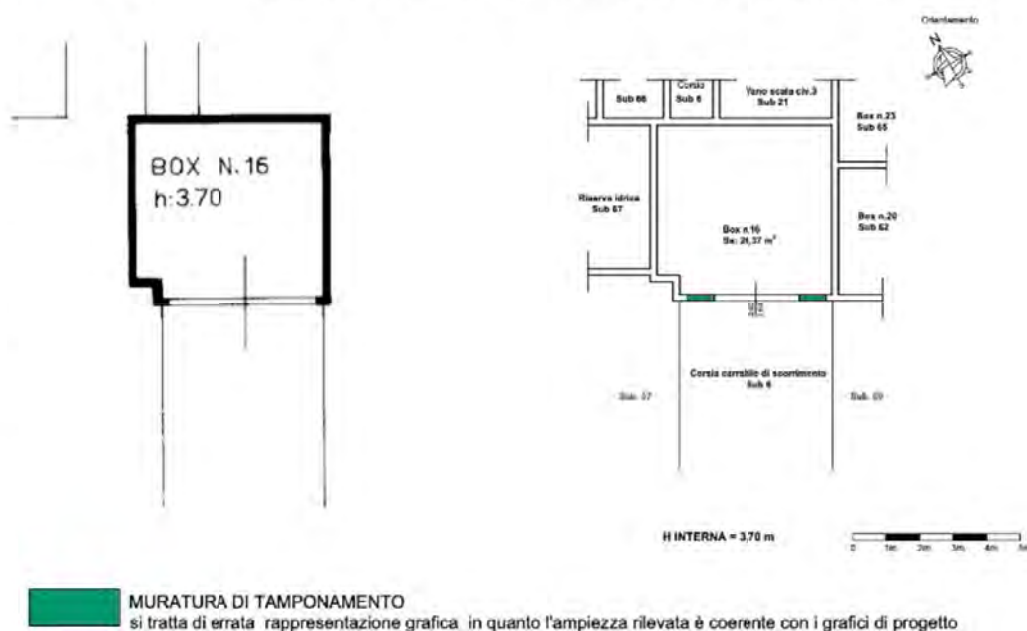
- MURATURA DI TAMPONAMENTO  
 si tratta di errata rappresentazione grafica in quanto il vano di passaggio è presente anche negli altri piani ed correttamente rappresentato nei grafici di progetto
- MURATURA DI TAMPONAMENTO  
 si tratta di errata rappresentazione grafica in quanto le ampiezze rilevate sono analoghe a quelle delle altre aperture del fabbricato

Diffomità tra la planimetria catastale dell'appartamento prot.71751 del 14 luglio 1973 - ultima in atti e lo stato dei luoghi

Per regolarizzare le discordanze evidenziate, una volta messe in atto le procedure per la regolarizzazione edilizia (Ricostruzione della parete di prospetto, Comunicazione tardiva ex Art. 20 L.R. 4/2003 per la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone, C.I.L.A. tardiva per modifica della distribuzione interna), si dovrà procedere alla presentazione di un aggiornamento della planimetria nella configurazione coerente con lo stato dei luoghi e con la normativa edilizia. Ciò comporta la compilazione del documento Docfa con richiesta di “variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento e per rettifica di errata esposizione grafica” e la sua presentazione all’Agenzia del Territorio. Tale costo è valutabile come prestazione professionale ed in base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti, si determina pari a 450,00 € comprensivo dei diritti catastali.

Esso sarà detratto dal valore di mercato.

**Locale Box:** lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale di impianto, ultima in atti catastali relativamente alla minore ampiezza dell’apertura di accesso dalla corsia di scorrimento, pari a 2,60 m in luogo di 4,20 m indicati in planimetria catastale. In considerazione del fatto che i grafici di progetto sono coerenti con lo stato dei luoghi, si può ragionevolmente presumere che si tratti di un errore grafico di rappresentazione.



**Difformità tra la planimetria catastale del box prot.71751 del 14 luglio 1973 - ultima in atti e lo stato dei luoghi**

La discordanza rilevata è rettificabile mediante presentazione all'Agencia del Territorio del documento docfa con richiesta di variazione per "rettifica di errata esposizione grafica".

Il costo della procedura è valutabile come prestazione professionale ed in base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti, si determina pari a 450,00 € comprensivo dei diritti catastali. Esso sarà detratto dal valore di mercato.

### **3.4. QUESITO N.4 Schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà dei seguenti beni:

1) **Appartamento per civile abitazione** posto al primo piano a destra sul ballatoio di arrivo del fabbricato ubicato a Palermo nella via CL 31 civ.5, all'interno del Residence Villa Arena.

Confinante a NNE in parte con il subalterno 25 e in parte con corte condominiale, a ESE con corte condominiale su via CL 31, a SSO in parte con vano scala e in parte con subalterno 17, a ONO con via CL 30.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38 - particella 6078 - subalterno 18, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, escluse le aree scoperte 114 m<sup>2</sup> - Rendita 426,08 € - Via CL31 n.5 Lotto DX Interno DX - Piano 1.

Composto da ingresso, salone, cucina (in parte estesa su un balcone oggi chiuso da infissi in pvc color legno e vetri), una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singolo, un ripostiglio, un servizio igienico con sanitari e vasca dotato di finestra e un servizio igienico con sanitari e doccia privo di areazione diretta, due balconi.

2) **Box auto di pertinenza** identificato con il n.16, ubicato al piano seminterrato dello stesso edificio, con ingresso dai vani scala dell'edificio e dalla corsia di scorrimento che diparte da via CL 30 snc.

Confinante a NNE con vano scala del civ.3 subalterno 21, a ESE con box n. 20 subalterno 62 e box n. 23 subalterno 65, a SSO con corsia di scorrimento subalterno 6, a ONO con locale di riserva idrica subalterno 67.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo foglio 38 - particella 6078 subalterno

58, Categoria C/6, classe 5, consistenza 27 m<sup>2</sup>, superficie catastale 30 m<sup>2</sup>, Rendita 48,81 €  
- via CL 32 n.1, interno 16, piano S1.

Si segnala che l'indirizzo corretto è via CL 30 snc anziché via CL 32 civ 1 ma che ciò non incide sull'univoca identificazione del bene in quanto i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e coerenti con le visure effettuate.

Il box è gravato dai vincoli di destinazione e di uso di cui alla legge 765/67.

Sussiste infatti un vincolo permanente di destinazione a parcheggio (ai sensi dell'art. 18 della L. 765/67, dell'art.2 della L.122/89 e dell'art.40 della L.R.n.19/72) costituito tra l'area occupata dai box e l'edificio soprastante con atto del 14.12.1990 in notaio Adriana Purpura Rep. 39483 trascritto il 18.12.1990 ai nn.48751/36471.

Grava inoltre sul box il diritto d'uso a favore dell'appartamento, assegnato per patto di regolamento condominiale non modificabile se non con il consenso di tutti i condomini con atto del \*\*\*\*\* in notaio Adrianna Purpura rep. \*\*\*\*\* trascritto ai nn.\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*.

Fanno parte degli immobili in vendita le relative quote di proprietà condominiale sulla corte comune, sul vano scala, sullo scivolo e corsia di scorrimento al piano cantinato, sull'impianto centralizzato di autoclave e relativa vasca di raccolta, sulle tubazioni di carico e scarico, sugli impianti e servizi comuni in genere e sui vani ove sono impiantati, sulla copertura dell'edificio e sulla relativa area sovrastante e su tutte le altre parti dell'edificio e del complesso edilizio di cui fanno parte al cui uso e godimento ciascun immobile partecipa, ma con l'esclusione di qualsiasi diritto sulle cosiddette zone comuni dell'ex fondo Mortillaro, costituite da vasca, pozzo e spiazzo, distinti con le particelle 245,732 e 2692 del foglio 38/B.

La società costruttrice \*\*\*\*\* s.r.l., in seno all'atto di compravendita del \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* ricevuto dal notaio A.Purpura, ha riservato per sé ed aventi causa il diritto di collocare canne fumarie e pompe di calore sulla terrazza di copertura dell'edificio a servizio delle unità in esso comprese, purché le relative canalizzazioni siano interne.

Gli immobili godono, come tutte le altre unità immobiliari del residence, dei diritti di accesso da pubblica via e di transito nelle strade interne del complesso, come precisati nell'Atto di Costituzione di Servitù e di Condominio del 08.10.1992 in notaio Adriana

Purpura Rep. 40641 trascritto a Palermo il 26.10.1992 ai nn. 44420/31744 - 31745 - 31746, con il quale è stato costituito il condominio dell'intero complesso, sono stati destinati alcuni tratti di terreno a strade interne comuni di transito ed è stata acquisita servitù di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento condutture attraverso un terreno limitrofo per assicurare l'accesso dalla via Mendelshon attraverso la via CL/16 (oggi via Filippo Brunetto). L'accesso dalla via Fondo Petyx è garantito da servitù di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento condutture costituita con Atto di Vendita e Appalto del 26.07.1990 in notaio Adriana Purpura Rep.39296 trascritto a Palermo il 22.08.1990 ai nn. 33225/25311.

Oggi le unità immobiliari fanno parte del condominio dell'intero complesso denominato "Condomino Villa Arena" che comprende le palazzine nelle vie CL 30,31,32 e 33 ed è regolamentato da un Regolamento Intercondominiale e dal Regolamento di Condominio relativo al fabbricato di via CL 31 civv. 1-3-5-7.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari è buono senza degni di tipo strutturale.

Relativamente alla regolarità sotto il profilo catastale, lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali di impianto prot. 71751 del 14.07.1993, ultime in atti catastali. Il costo delle variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie nella configurazione coerente con lo stato dei luoghi e con la normativa edilizia è stato detratto dal valore di mercato.

Il fabbricato è stato realizzato con Atto di Concessione Edilizia n. 477 del 31.12.1990 rilasciato dall'Assessorato Edilizia Privata del Comune di Palermo ed il Certificato di Abitabilità/Agibilità non risulta essere stato rilasciato.

Ciò sembrerebbe imputabile a somme non corrisposte dalla società costruttrice per oneri concessori e interessi legali maturati, già iscritte in testa al costruttore nel ruolo esattoriale n. 2001/007148 del 25.11.2001 per la loro riscossione coattiva. Secondo quanto riferito dai tecnici del Servizio Concessioni Edilizie del Comune di Palermo oggi tali somme non possono essere richieste a soggetti diversi, in considerazione del fatto che, visto il tempo intercorso, risulterebbero prescritte.

Relativamente alla regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, per quanto concerne l'appartamento lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici del progetto approvato per:

- difformità per interventi di ampliamento della superficie utile concretizzati nella demolizione della parete di prospetto tra la cucina ed il balcone, nella chiusura dello stesso con infissi fino all'intradosso del solaio superiore e nell'ampliamento della cucina. La chiusura del balcone può essere regolarizzata con Comunicazione tardiva ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 4/2003, previo ripristino della parte di prospetto e collocazione della cucina interamente all'interno dell'appartamento;
- difformità nella distribuzione interna che possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva, come previsto dall'art. 3 c.6 della Legge 16/2016 e ss.mm.ii.

Per quanto concerne il box, lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici del progetto approvato in ordine ad una lieve difformità della posizione delle pareti divisorie che separano il box dalla corsia di scorrimento e dalla riserva idrica. Detta difformità può essere regolarizzata con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva (C.I.L.A. Tardiva).

I costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia sono stati detratti dal valore di mercato.

Gli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari sono privi di dichiarazioni di conformità: i costi di adeguamento sono stati detratti dal valore di stima.

L'appartamento non è dotato di Attestato di prestazione Energetica. Il costo per la sua redazione è stato detratto dal valore di mercato.

I due immobili sono privi di Certificato di Abitabilità/Agibilità. Potrebbe prevedersi la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) Parziale ai sensi dell'art. 24 c.4 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal Dlgs 207/2021, previo accordo tra i condomini a verificare la sussistenza dei vari requisiti di legge prescritti principalmente con riferimento alla certificazione dell'impianto elettrico condominiale e al certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato destinato ad autorimessa di cui attualmente il fabbricato è sprovvisto. Gli eventuali costi per opere di adeguamento, che

potrebbero anche risultare considerevoli, graverebbero sull'intero condominio e verrebbero quindi sostenuti dai singoli condomini in relazione alle quote millesimali di proprietà.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a 145 m<sup>2</sup>.

PREZZO BASE D'ASTA: € 139.000,00 (centotrentanovemilaeuro/00).

### 3.5. QUESITO N.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Le due unità immobiliari sono pervenute a \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà con **atto di compravendita del \*\*\*\*\*** in notaio Maria Armano Rep. \*\*\*\*\* Racc. \*\*\*\*, trascritto a Palermo il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* **da potere di \*\*\*\*\***, Palermo, \*\*\*\*\* (Allegato 6.1).

A \*\*\*\*\* i beni erano pervenuti con **atto di compravendita del \*\*\*\*\*** in notaio Adriana Purpura Rep. \*\*\*\*\* Racc.\*\*\*\*\* trascritto a Palermo il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*, **da potere della società costruttrice \*\*\*\*\* S.r.l.** (Allegato 6.2).

L'area su cui è edificato il fabbricato era pervenuta alla \*\*\*\*\* S.r.l. con i seguenti atti di compravendita acquisiti in Archivio Notarile a Palermo:

- con atto di compravendita in Notaio Adriana Purpura Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* e trascritto a Palermo il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* la società \*\*\*\*\* S.r.l. ha acquistato le particelle 5822 - 5807 - 5811 - 5819 - 5815 - 5827 - 5824 - 5828 - 5817 del foglio 38 da potere della società \*\*\*\*\* Soc. a r.l., la quale lo aveva a sua volta precedentemente acquistato dalla stessa \*\*\*\*\* con atto del \*\*\*\*\* stesso notaio, trascritto a Palermo il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* (Allegato 6.3);
- con atto di Vendita e Appalto del \*\*\*\*\* in notaio Adriana Purpura Rep. \*\*\*\*\* trascritto a Palermo ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*, diversi proprietari hanno venduto alla società \*\*\*\*\* S.r.l. le particelle di terreno 5807 - 5811 - 5819 - 5815 - 5827 - 5824 - 5828 - 5817 del foglio 38 e i diritti sulle parti comuni (partt. 245 vasca - 732 pozzo - 2692 spiazzo) facenti parte dell'ex fondo Mortillaro (Allegato 6.4);
- con atto di vendita del \*\*\*\*\* in notaio Adriana Purpura Rep. \*\*\*\*\* trascritto a Palermo il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* aveva venduto alla



\*\*\*\*\* S.r.l. la particella di terreno 5822 del foglio 38 (Allegato 6.5).

### **3.6. QUESITO N.6 Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato costruito dalla società \*\*\*\*\* S.r.l. all'inizio degli anni '90, all'interno di un complesso edilizio comprendente cinque palazzine e strade private di disimpegno realizzati da diverse società e cooperative nell'ex Fondo Mortillaro a Cruillas.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di **Atto di Concessione Edilizia n. 477 del 31.12.1990** rilasciato dall'Assessorato Edilizia Privata del Comune di Palermo (Allegato 7.2).

Per quanto risulta dalla pratica edilizia n. 2503/1997 consultata e acquisita presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo, la ditta costruttrice ha ottemperato tutti gli obblighi previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. relativamente ai vincoli di inedificabilità sulle zone di distacco rispetto a edifici e proprietà limitrofe, al vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. 765/67, dell'art.2 della L.122/89 e dell'art.40 della L.R.n.19/72 costituito tra l'area occupata dai box del piano seminterrato e l'edificio soprastante (Allegati 7.3 - 7.4 - 7.5).

Dall'amministratore del condominio è stato acquisito il certificato di conformità delle strutture in c.a. rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo con prot. n. 23624 del 04.10.1993 (Allegato 13.5).

**Il Certificato di Abitabilità/Agibilità non risulta essere stato rilasciato** né risulta essere stata avanzata all'epoca, dalla società costruttrice, alcuna richiesta per il suo ottenimento.

Ciò sembrerebbe imputabile alla somma non corrisposta di £. 578.246.815 dovuta dalla società per oneri concessori e interessi legali maturati, che il comune con ingiunzione di pagamento n. 6893 del 6 luglio 2000 ha provveduto a notificare alla ditta (Allegati da 7.8 a 7.12). Tale somma è stata iscritta nel ruolo esattoriale n. 2001/007148 del 25.11.2001 per la riscossione coattiva e secondo quanto riferito dai tecnici del Servizio Concessioni Edilizie del Comune di Palermo e per quanto di competenza del settore, non può essere richiesta

oggi a soggetti diversi ([ad.es.](#) il condominio), considerando anche che, visto il tempo intercorso risulterebbe prescritta.

Il progetto per il quale è stato rilasciato l'atto di concessione edilizia prevedeva la costruzione di un edificio composto da piano seminterrato destinato a parcheggio, piano rialzato e n. 2 piani tipo.

Confrontando la configurazione riscontrata in sede di sopralluogo con i grafici di progetto (Stralci in Allegato 7.6), risultano alcune difformità e discordanze che riguardano sia l'intero fabbricato che specificatamente le due unità pignorate.

### **Difformità edilizie e procedure per la regolarizzazione**

**Fabbricato:** lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici di progetto per difformità che, seppur in variante rispetto a quanto approvato, devono considerarsi coeve alla realizzazione dell'intero edificio. In particolare:

- la parete di ingresso degli appartamenti di tutti i piani a destra del corpo scala è stata realizzata in posizione più avanzata sui ballatoi, a vantaggio di una maggiore superficie abitativa: sebbene ciò costituisca una difformità, deve tuttavia rilevarsi che negli elaborati planimetrici catastali presentati dalla ditta nel 1993 la posizione degli ingressi agli appartamenti è rappresentata in modo conforme allo stato dei luoghi ed è quindi ragionevole presumere che, in variante al progetto, detta posizione rispecchi quanto effettivamente realizzato;
- le ampiezze dei vani finestra e delle porte finestre sui balconi hanno dimensione inferiore a quella di progetto. Ciò costituisce sicuramente una difformità che tuttavia riguarda le aperture di tutti gli appartamenti su tutti i fronti della fabbrica;
- lo scivolo di accesso al piano seminterrato ha un percorso rettilineo che diparte dalla via CL 30 invece in progetto era stato previsto un percorso curvilineo con accesso dalla via CL 32. E' stata inoltre parzialmente variata la distribuzione interna del piano seminterrato. Queste costituiscono difformità rispetto al progetto, ma deve rilevarsi che negli elaborati planimetrici catastali presentati dalla ditta nel 1993 l'accesso, il percorso dello scivolo, la distribuzione interna sono rappresentati in modo conforme allo stato dei

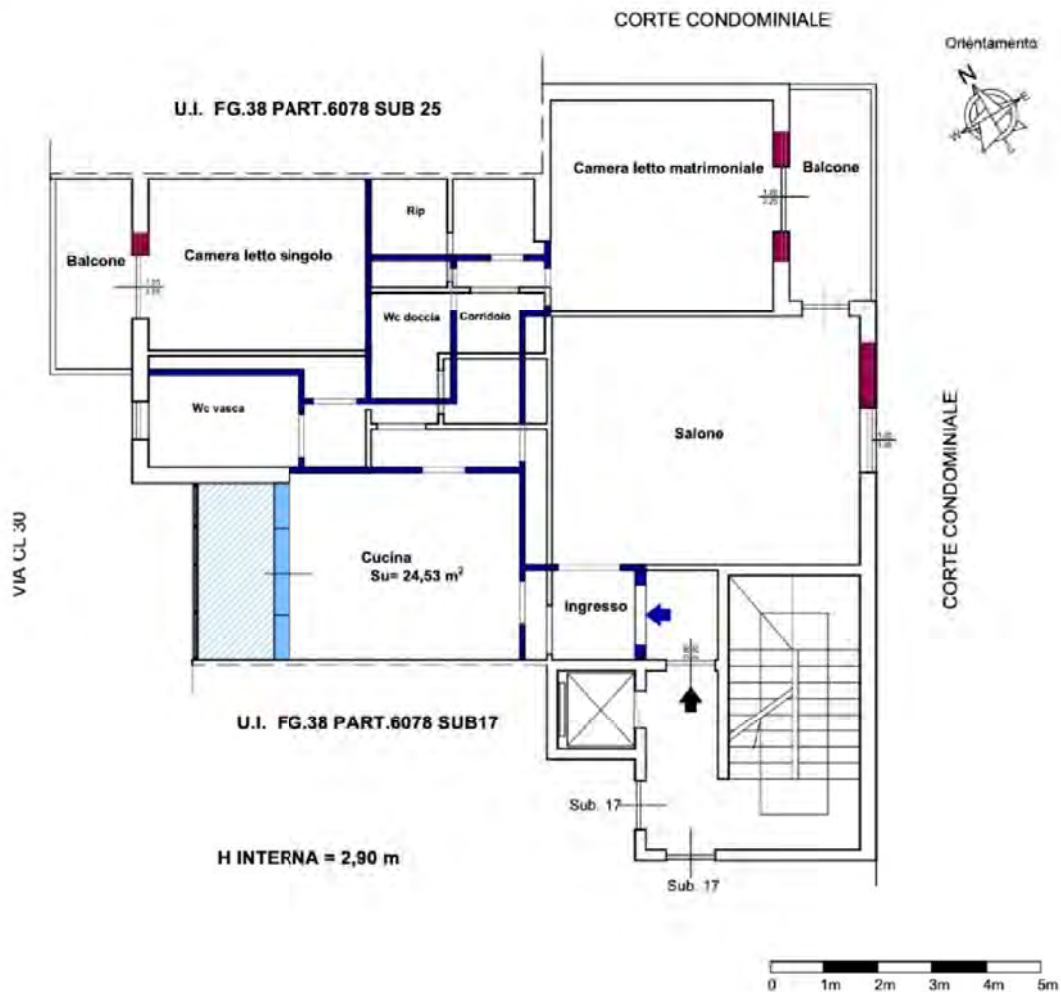
luoghi ed è quindi ragionevole presumere che, seppur in variante al progetto approvato, rispecchino quanto effettivamente realizzato dal costruttore.

Le difformità descritte possono certamente essere considerate ammissibili e rientranti nelle tolleranze costruttive di un progetto. Per regolarizzarle il costruttore avrebbe dovuto presentare all'epoca un progetto di variante che rispecchiasse il costruito. Vista la loro tipologia e soprattutto il fatto che non incidono sui parametri urbanistici né sulle volumetrie complessive né hanno comportato mutamenti di destinazione d'uso, oggi potrebbero essere regolarizzate dall'intero condominio con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 37 c.4 del DPR 380/2001 che comporterebbe l'applicazione di una sanzione di 5.164,00 € e diritti fissi di istruttoria pari a 600,00 €. In considerazione delle tabelle millesimali fornite dall'amministratore (Allegato 13.2), detti costi graverebbero in quota parte sulla proprietà per circa 240,00 €.

**Appartamento:** lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria di progetto, in ordine a:

- difformità nella distribuzione interna relative ad un diverso sviluppo del percorso del corridoio e alla posizione del locale doccia. Esse sono da riferire temporalmente all'epoca di costruzione ed è ragionevole presumere che la distribuzione interna effettivamente realizzata dal costruttore, seppur in variante rispetto al progetto approvato, rispecchi quella esistente poichè, a meno dello spostamento di un vano porta e della chiusura di un altro, la distribuzione interna rappresentata nella planimetria catastale del 1993 è sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi;
- difformità in ordine alla demolizione della parete di prospetto tra la cucina ed il balcone, alla chiusura dello stesso con infissi fino all'intradosso del solaio superiore e all'ampliamento della cucina, con conseguente aumento della superficie utile dell'appartamento. Esse sono da riferire ad irregolarità edilizie compiute successivamente alla costruzione originaria e non avendo reperito presso il settore edilizia privata del

comune di Palermo altra pratica successiva a quella di progetto, allo stato attuale devono intendersi abusive e non conformi a quanto prescritto dalla normativa edilizia e urbanistica.



### LEGENDA

	PARETE CON INFISSO DEMOLITA E DARIPRISTINARE		MURATURA DI TAMPONAMENTO si tratta di una difformità da riferire al momento di costruzione in quanto le ampiezze rilevate sono analoghe a quelle delle altre aperture del fabbricato
	CHIUSURA DI BALCONE A VERANDA ED AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE		TRAMEZZATURA DI PROGETTO si tratta di una difformità da riferire temporalmente al momento di costruzione

### Difformità tra la planimetria di progetto e lo stato dei luoghi

Per quanto riguarda l'intervento di chiusura del balcone della cucina e di ampliamento della superficie utile dell'appartamento, si rappresenta che dal punto di vista urbanistico la

chiusura di balconi con strutture genericamente definite precarie o di facile rimozione all'interno delle quali per caratteristiche edilizie potrebbe essere ricompresa quella realizzata, è regolamentata dall'art. 20 della legge regionale 4/2003, che estende la disposizione anche ad interventi già realizzati.

Condizioni perché siano ammissibili interventi di questo tipo sono:

1) che non siano prospicienti su pubbliche vie o piazze; 2) che non comportino ampliamento degli immobili attraverso la demolizione dei muri perimetrali, perché ciò comporta a tutti gli effetti un ampliamento di superficie utile del vano cui afferiscono e quindi dell'intera unità immobiliare; 3) che non vengano realizzate opere o arredi murari tali da pregiudicare il concetto stesso di precarietà della chiusura; 4) che non venga variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

Nel caso in esame l'intervento è stato realizzato su un fronte non prospiciente pubblica via (v. Attestazione dell'ufficio Demanio ed Inventario del Comune di Palermo prot. 1527244 del 29.11.2023 in Allegato 8) ma ha comportato un ampliamento della superficie utile dell'originaria cucina e la modifica della destinazione d'uso della superficie del balcone con l'allocazione al suo interno di parte di essa.

Oltre a ciò deve rilevarsi che la quasi totale demolizione della parete di prospetto ha comportato che gli infissi di chiusura del balcone abbiano perso la condizione di struttura removibile necessaria per l'ammissibilità dell'intervento ai sensi della normativa urbanistica. L'ampliamento realizzato peraltro eccede il limite del 2% del volume dell'unità immobiliare afferente, consentito dall'art. 5, c.1 lett.d) n.2) della L.R.16/2016 come modificato dall'art.2 della L.R. 2/2022, per il recupero volumetrico ai fini abitativi di locali accessori.

Per completezza si rappresenta che:

- non si ritiene possibile prevedere una cosiddetta sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - Accertamento di Conformità, in quanto la particella ricade in zona B4b dove ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del vigente P.R.G. sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Inoltre, in base al computo dei

volumi di progetto di cui alla tav.1 approvata, il volume edificabile dell'intero lotto edificatorio è stato sostanzialmente realizzato;

- non si ritiene neppure possibile l'applicabilità dell'art. 40 c.6 della Legge 47/85 - art.46 c.5 del D.P.R. n.380/2001 in quanto le ragioni del credito (Mutuo Ipotecario del 29.05.2007) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (26 novembre 2003).

Da quanto sopra scaturisce che per ricondurre l'appartamento ad una configurazione conforme agli strumenti urbanistici dovranno preliminarmente essere ripristinati la parete di perimetro dell'edificio e l'originario infisso di chiusura e la cucina dovrà essere collocata interamente all'interno dell'appartamento.

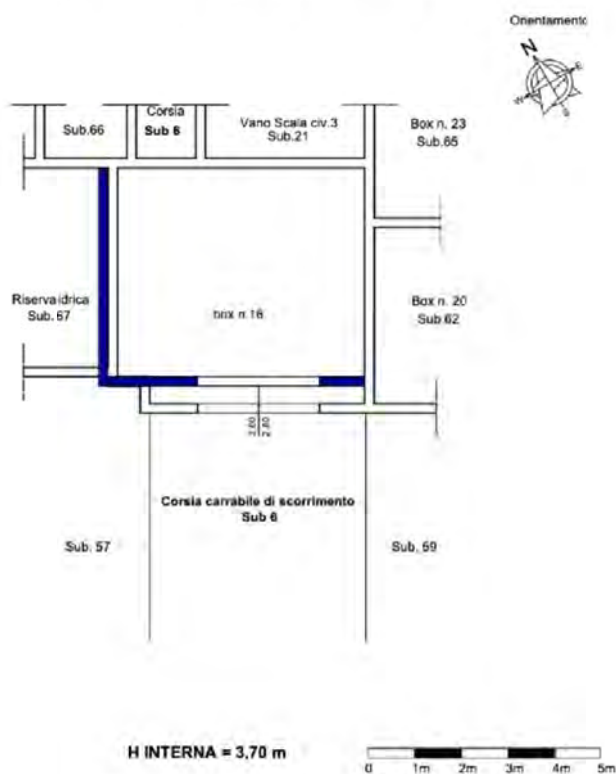
Dal momento che i lavori da prevedere non interessano parti strutturali connesse alla fabbrica, ai sensi dell'art. 3 c.1 lett. d) della L. R. 16/2016 come modificato dall'art.4 c1 della L.R. 23/2021 e modificato e integrato dall'art. 1 della L.R. 2/2022 possono essere realizzati in regime di edilizia libera, comunicando al Comune la ditta che si occuperà dello smaltimento sfabbricidi e della redazione dei relativi formulari.

In base al Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici nella Regione Siciliana- Anno 2023 e a prezzi di mercato ove i primi non siano applicabili, i costi da sostenere per le opere edili ammontano a circa 3.000,00 €.

Eseguite le opere di ripristino, la chiusura del balcone potrà essere regolarizzata con Comunicazione tardiva ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 4/2003 e con una sanzione pari a 25,00 € per ogni metroquadrato di superficie coperta. Avendo il balcone superficie pari a 4,60 m<sup>2</sup> circa, l'importo da corrispondere sarà di 115,00 €, a cui deve aggiungersi il pagamento di diritti fissi di istruttoria pari a 150,00 €.

Le difformità relative alla distribuzione interna dell'appartamento potranno essere regolarizzate tramite la presentazione di una pratica di C.I.L.A. Tardiva, come previsto dall'art. 3 c.6 della Legge 16/2016 e ss.mm.ii. nei casi di non tempestiva comunicazione, procedura che prevede la corresponsione di una sanzione e dei diritti di istruttoria per l'ammontare complessivo di 1.150,00 €.

**Box-auto:** lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria di progetto, in ordine ad una lieve difformità della posizione delle pareti divisorie che separano il box dalla corsia di scorrimento e dalla riserva idrica. Tale difformità è da riferire temporalmente all'epoca di costruzione ed è ragionevole presumere che l'attuale posizione delle pareti sia quella effettivamente realizzata dal costruttore, seppur in variante rispetto al progetto approvato, poiché la planimetria catastale presentata nel 1993 è sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi. Dal momento che detta difformità può essere ricompresa tra le tolleranze costruttive del progetto e riguarda solo lo spostamento di pareti interne senza mutamenti di destinazione d'uso o modifica delle volumetrie complessive, oggi potrebbe essere regolarizzata con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva (C.I.L.A. Tardiva) che prevede la corresponsione di una sanzione e di diritti di istruttoria per l'ammontare complessivo di 1.150,00 €.



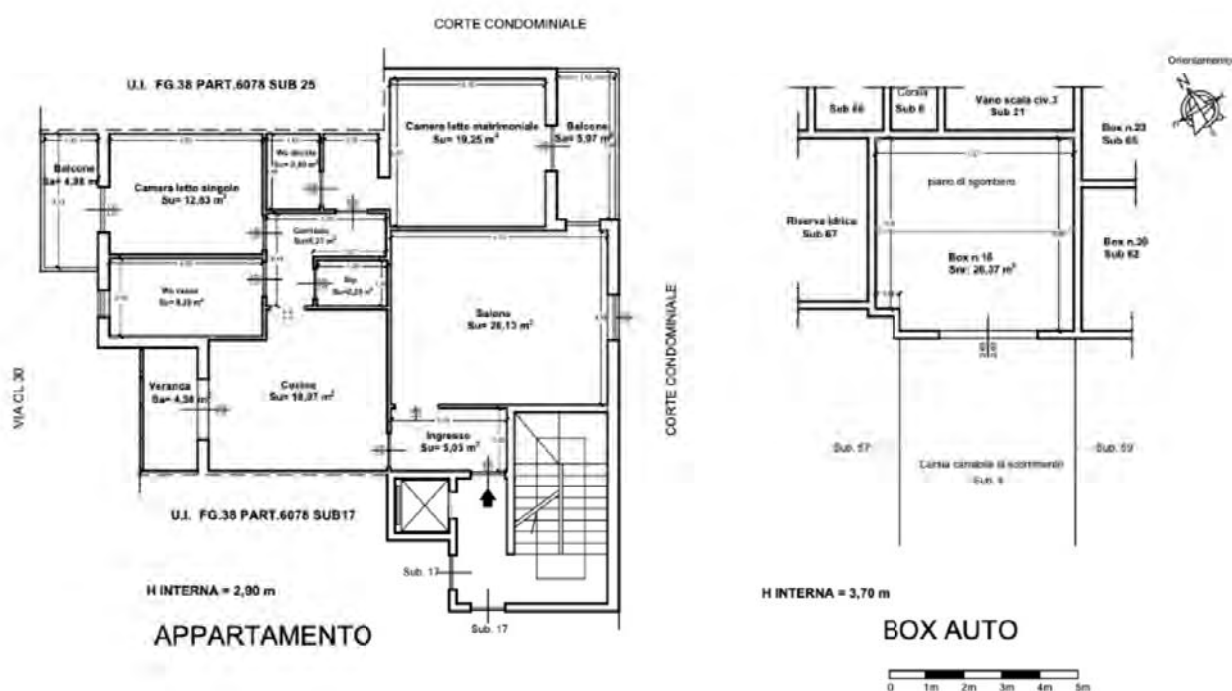
#### LEGENDA

 TRAMEZZATURA DI PROGETTO  
si tratta di una difformità da riferire temporalmente al momento di costruzione

Ai costi sopra indicati sono da sommare quelli relativi alle prestazioni professionali necessarie per la messa in atto delle procedure e degli interventi edilizi, quantificabili in base a prezzi correnti di mercato in 2.500,00 € circa.

I costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia ammontano quindi a circa 8.300,00 € e saranno detratti dal valore di mercato.

### Planimetrie dello stato conforme alla normativa urbanistica (Allegato \_ Tav.4)



### Dati Metrici

<b>APPARTAMENTO</b>		
<b>Superficie utile</b>	Ingresso - Salone - Camera matrimoniale - Wc doccia - Wc vasca - Camera singola - Cucina - Ripostiglio- Corridoio	<b>100,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie accessoria</b>	Balconi	<b>10,95 m<sup>2</sup></b>
	Veranda	<b>4,58 m<sup>2</sup></b>
<b>BOX-AUTO</b>	Superficie interna non residenziale	<b>26,37 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>145 m<sup>2</sup></b>



In ultimo, si fa presente che i due beni pignorati sono privi di certificato di abitabilità/agibilità. Messe in atto le procedure di regolarizzazione edilizia potrebbe prevedersi la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) Parziale ai sensi dell'art. 24 c.4 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs 207/2021, in quanto la disposizione normativa consente che l'agibilità possa essere riferita anche alle singole unità immobiliari a fronte tuttavia di alcuni requisiti relativi all'edificio a cui afferiscono e cioè il completamento e il collaudo delle opere strutturali connesse, la certificazione degli impianti ed il completamento delle parti comuni e condominiali, e che le opere di urbanizzazione primaria siano dichiarate funzionali.

Per quanto a conoscenza:

- l'edificio non è provvisto di autorizzazione all'immissione in pubblica fognatura: il condominio dovrebbe inoltrare al Servizio Gestione Allacci Fognari del Comune di Palermo richiesta di immissione tramite ramo fognario esistente e provvedere al pagamento di 100,00 € per diritti di istruttoria oltre marca da bollo di 16,00 €;
- l'edificio non è provvisto di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico condominiale. L'Amministratore ha comunicato che recentemente sono stati eseguiti lavori di adeguamento ma di non essere in possesso della relativa certificazione in quanto la ditta che ha eseguito i lavori ha dichiarato fallimento. Con parere del 16.06.2016, il Mi.S.E. ha chiarito che ai sensi del d.m. 37/2008 il committente (in questo caso il condominio) dovrebbe affidare ad un'impresa abilitata, che dovrebbe accettare la commessa, i lavori di "rifacimento parziale" dell'impianto. In tal caso, il progetto e la dichiarazione di conformità si riferirebbero alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma terrebbero conto della sicurezza e della funzionalità dell'intero impianto. E' evidente quindi che la valutazione economica di eventuali costi di adeguamento può essere eseguita solo sulla base di opportune verifiche di sicurezza da parte di ditte specializzate;
- l'edificio non è provvisto del Certificato di Prevenzione Incendi riguardante il piano scantinato, reso obbligatorio dal D.P.R. 151/2011 per tutte le autorimesse pubbliche o private di superficie complessiva superiore a 300 m<sup>2</sup> (codice attività 75 dell'Allegato 1).

L'ottenimento di detto certificato comporta che i materiali e gli elementi strutturali presenti siano valutati in base alla loro resistenza al fuoco e che i locali siano dotati di presidi antincendio quali eventuali porte tagliafuoco di compartimentazione, estintori e manichette. E' evidente quindi che la quantificazione economica delle opere di adeguamento necessarie, che potrebbero anche risultare ingenti, comporterà uno studio specifico e l'approvazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo.

Per quanto detto, è evidente che la possibilità di effettuare la S.C.A. parziale richiederebbe una valutazione complessiva del fabbricato e, soprattutto, l'accordo tra i condomini a verificare la sussistenza dei vari requisiti prescritti, specie con riferimento agli impianti, dal momento che gli eventuali costi di adeguamento graverebbero sull'intero condominio e quindi sui singoli condomini, in quota parte sulla base dei millesimi di proprietà.

### **3.7. QUESITO N.7 Stato di possesso attuale dell'immobile**

Al momento del sopralluogo del 26 luglio 2023 le unità pignorate erano occupate dalla sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , coniuge separata del debitore esecutato sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , in forza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale reso all'esito del procedimento per la separazione consensuale dei coniugi, intervenuta il 17 marzo 2023. In occasione del sopralluogo il sig. \*\*\*\*\* ha esibito il provvedimento di omologazione emesso dal Tribunale di Palermo (Allegato 15). Dal momento che l'intero procedimento è stato avviato in data successiva a quella di notifica del pignoramento (11 marzo 2022), detto **provvedimento risulta non opponibile alla procedura.**

Con mail del 18 settembre 2023 è stato chiesto dal nominato custode giudiziario Avv.Licia Tristano di quantificare il canone di locazione dei due beni e di indicare l'ammontare di una indennità di locazione da richiedere all'occupante.

Quanto richiesto è stato riferito nella relazione depositata il 20 ottobre 2023.

Si richiama in questa sede che per l'appartamento è stato stimato un canone locativo di mercato pari a 515,16 €/mese ed un'indennità di locazione pari a 440,00 €/mese, per il box auto è stato stimato un canone locativo di mercato di 105,48 €/mese ed un'indennità

di occupazione di 90,00 €/mese, tenuto conto che si tratta di occupazioni temporanee, che sussiste l'obbligo di rilascio immediato del bene su richiesta degli organi della procedura, che vi è l'esigenza di conservare il bene e di scongiurare il pericolo di occupazioni abusive.

### **3.8. QUESITO N.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

#### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

##### **Oneri**

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare, per la regolarizzazione catastale, nonché quelli per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come di seguito sintetizzati:

- per regolarizzazione urbanistico-edilizia, un costo pari a circa 8.300,00 €, come determinato in risposta al Quesito 6;
- per adeguamento impianti e dichiarazione di conformità, un costo pari circa 1.300,00 €, come determinati in risposta al Quesito 2;
- per redazione Attestato di Prestazione Energetica, un costo pari a circa 200,00 €, come determinato in risposta al Quesito 2;
- per regolarizzazione catastale, un costo di circa 900,00 €, come determinato in risposta al Quesito 3.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di mercato.

##### **Vincoli di natura urbanistica**

La particella n.6078 del foglio di mappa 38/B, ove è ubicato l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, ricade in zona territoriale omogenea B4b che comprende "parti di territorio urbanizzate sulla base di piani per l'edilizia economica e popolare o sovvenzionata", categorie nelle quali tuttavia non rientra il fabbricato in questione. Gli interventi edilizi consentiti sul costruito sono normati dagli artt. 6-10-2-25-23bis-27 delle N.T.A. e sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

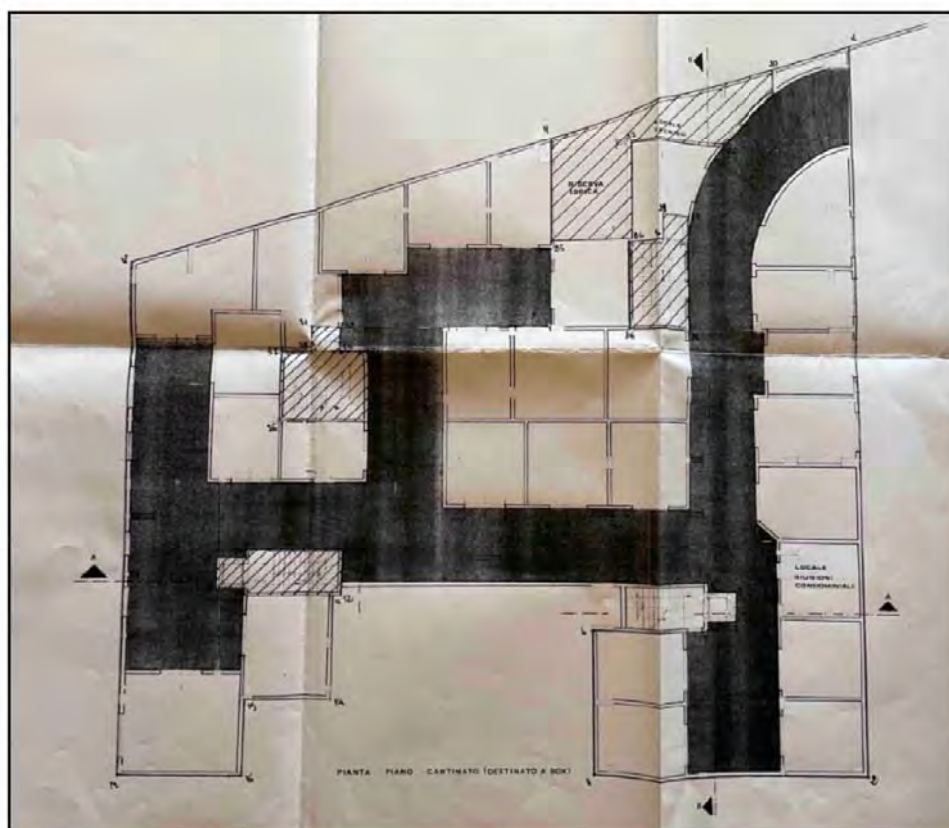
Inoltre, la particella 6078 rientra in parte all'interno del Vincolo aeroportuale di cui agli

artt.714-715/bis della Legge n.58 del 04.02.1963.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 203485 del 23.02.2024 rilasciato dal Comune di Palermo è contenuto nell'Allegato 9.

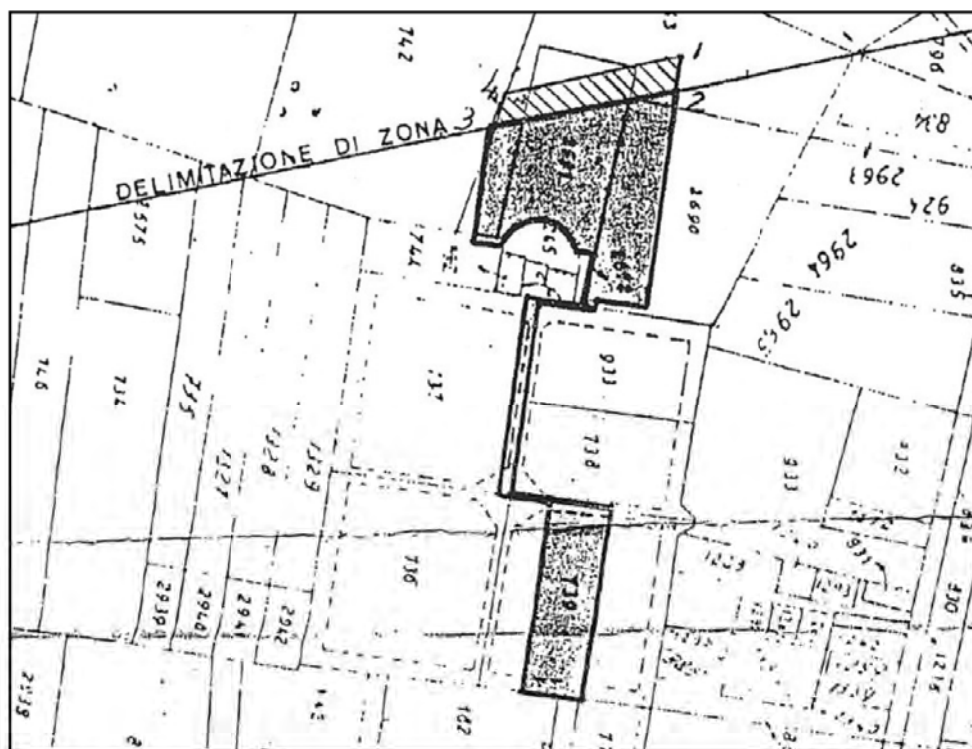
Sempre con riferimento a vincoli di natura urbanistica, sull'area identificata dalle particelle 5822 - 5807 - 5811 - 5819 - 5815 - 5827 - 5824 - 5828 - 5817 (oggi part.lla 6078) del fg.38, con Atto di Vincolo Rep. 39483 del 14.12.1990 trascritto il 18.12.1990 ai nn. 48751/36471 (Allegato 7.3) sono stati istituiti i seguenti vincoli:

- vincolo permanente di destinazione a parcheggio in favore del Comune di Palermo istituito ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 06.08.1967, dell'art.2 della legge 24.03.1989 n.122 e dell'art.40 della L.R.n.19 del 31.03.1972. Il vincolo riguarda l'area del piano seminterrato ove sono ubicati i box auto con esclusione delle zone destinate a vano scala, a riserva idrica e locali tecnici indicate in tratteggio;



**Aree assoggettate a vincolo permanente di destinazione a parcheggio in favore del comune di Palermo con Atto Rep. 39483 del 14.12.1990**

- vincolo di inedificabilità ad esclusione dell'area di sedime delle costruzioni istituito in favore del Comune di Palermo al fine di escludere ulteriore edificazione su dette aree. Tale vincolo riguarda l'area campita nella planimetria allegata all'atto di vincolo;
- vincolo di inedificabilità sopra una fascia larga otto metri lungo il confine tra le particelle 5827 - 5822 - 5828 e le particelle 5823 e 5825 istituito in favore del Comune di Palermo al fine di rendere regolamentari i distacchi dell'edificio da realizzare. Tale vincolo riguarda la zona in tratteggio delimitata dai nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 1 nella planimetria allegata all'atto di vincolo;



Aree assoggettate a vincolo di inedificabilità in favore del comune di Palermo con Atto Rep. 39483 del 14.12.1990

Inoltre, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvato con D.P.R.S. n.110/A del 28.06.63 in materia di distacchi tra fabbricati, sussistono:

- vincolo di inedificabilità in favore del Comune di Palermo su una fascia di terreno ricadente su porzione delle particelle 5822 e 5827 di proprietà Co.f.i.da. e su porzione delle particelle 5826 e 5821 di proprietà della Cooperativa Toniolo, istituito con Atto

Rep. 39506 in Notaio Adriana Purpura registrato il 27.12.1990 al n. 4403. L'area descritta è rappresentata nel grafico allegato all'atto di vincolo in Allegato 7.4.

- vincolo di inedificabilità in favore del Comune di Palermo su una fascia di otto metri delle particelle 5829, 5816 e 5831 del fg.38, costituenti nel loro complesso un lotto edificatorio limitrofo sempre di proprietà Co.f.i.da., lunga per tutto il confine con le particelle 5828 e 5817, istituito con Atto Rep. 39507 del 21.12.1990 in notaio Adriana Purpura registrato il 27.12.1990 al n. 4404. L'area descritta è rappresentata nel grafico allegato all'atto di vincolo in Allegato 7.5.

### **Vincoli e oneri giuridici**

**Il box è gravato dai vincoli di destinazione e di uso di cui alla legge 765/67.**

**Sussiste infatti il vincolo permanente di destinazione a parcheggio** costituito, come detto, con atto del 14.12.1990 in notaio Adriana Purpura Rep. 39483 trascritto il 18.12.1990 ai nn.48751/36471.

**Grava inoltre sul box il diritto d'uso a favore dell'appartamento**, assegnato con atto del \*\*\*\*\* in notaio Adrianna Purpura rep. \*\*\*\*\* trascritto ai nn.\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* (Allegato 10) nel quale, al fine di assicurare ad ogni appartamento la disponibilità di un posto macchina, è stato convenuto per patto di regolamento condominiale non modificabile se non con il consenso di tutti i condomini che l'uso di ciascun locale box fosse assegnato a ciascun appartamento secondo un elenco e una planimetria allegati.

Il box sub 58 è stato abbinato all'appartamento sub 18.

Resterà a carico dell'acquirente anche quanto precisato nell'Atto di Costituzione di Servitù e di Condominio del 08.10.1992 in notaio Adriana Purpura Rep. 40641 trascritto a Palermo il 26.10.1992 ai nn. 44420/31744 - 31745 - 31746 (Allegato 11).

Con tale atto la \*\*\*\*\* s.r.l. e le cooperative \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* a r.l., proprietarie anch'esse di alcuni lotti edificatori, unitamente ai proprietari di terreni limitrofi, hanno acquisito servitù di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento di condutture dalla

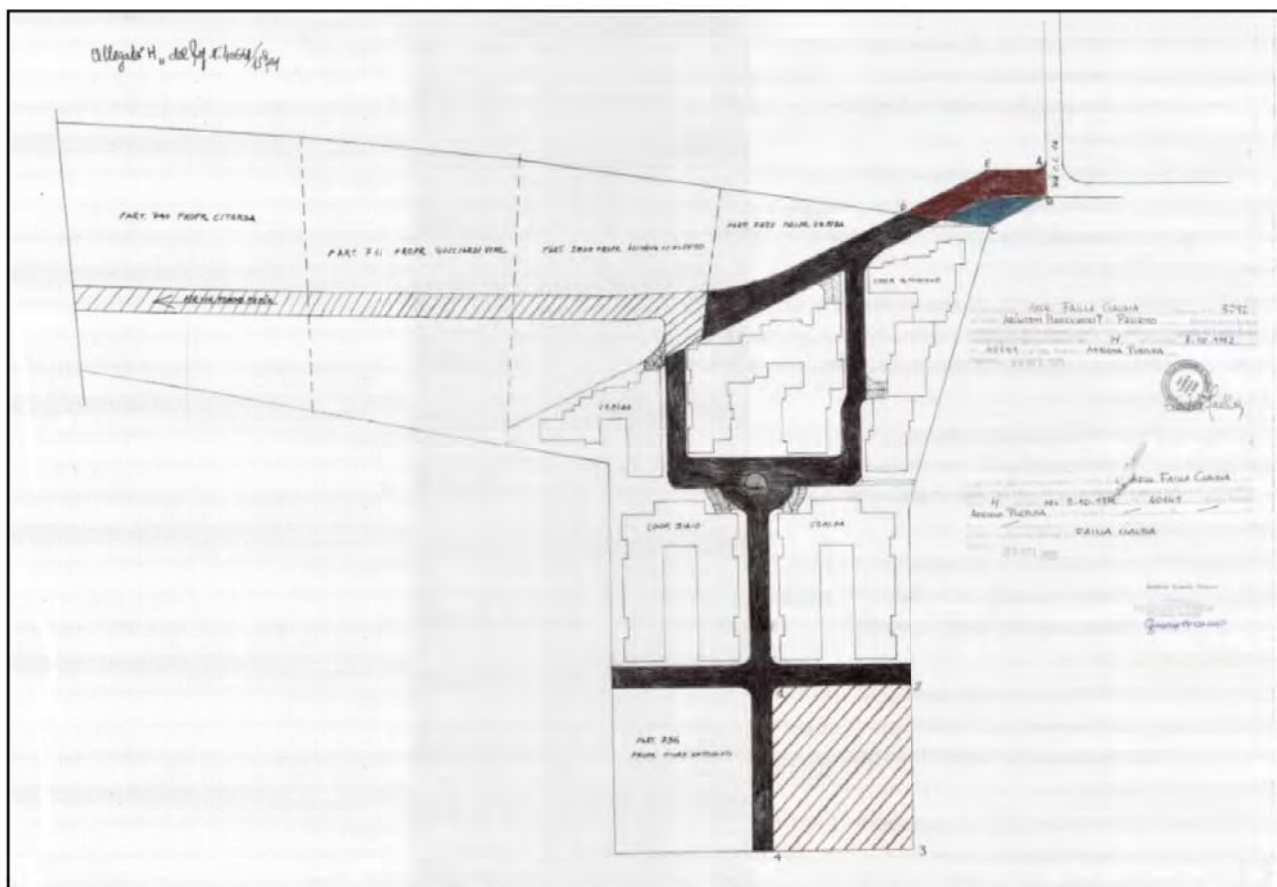
via Mendelshon e dalla via Brunetto (già via CL16) al fine di garantire l'accesso da pubblica via ed inoltre hanno convenuto:

- la costituzione di un unico complesso condominiale comprendente i realizzandi edifici, avente accesso pedonale e carrabile dalla via Mendelshon attraverso la via CL16, nonché accesso dalla via Fondo Petyx (in forza di servitù già acquisita con con Atto di Vendita e Appalto del \*\*\*\*\* in notaio Adriana Purpura Rep.\*\*\*\*\* trascritto a Palermo il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*);
- la destinazione e asservimento di alcuni tratti di terreno a strade comuni di viabilità interna e di disimpegno del complesso. Su tali strade è stata costituita reciproca servitù di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento di condutture sottotraccia e/o aeree a favore di tutti i fondi partecipanti al complesso e, per una parte, a favore dei fondi indicati dalle particelle 741, 5380 e 736 del fg.38, per consentire a questi ultimi di raggiungere la via Mendelshon;
- la costituzione di vincolo di inedificabilità sulla zona di terreno circoscritta tra i numeri 1-2-3-4-1 e tratteggiata in rosso nella planimetria allegata all'atto. Detta zona è stata asservita ad uso comune dell'intero complesso con destinazione ad attrezzature o servizi, dandosi atto che la cubatura di pertinenza era stata già interamente sfruttata per la realizzazione degli edifici.

Si è convenuto inoltre che:

- sarebbe stata consentita solo un'eventuale recinzione dell'intero complesso con cancelli di accesso sulla via Fondo Petyx nonché su via CL 16 e su eventuali altre vie di accesso alle strade pubbliche di cui potrà in prosieguo essere dotato il complesso.
- dopo il completamento di tutti gli edifici il complesso sarebbe stato dotato di illuminazione delle strade private e degli spazi asserviti ad uso comune, di cancello automatico dalla via CL 16 ed eventualmente di portierato.
- oltre al regolamento di condominio dei singoli edifici sarebbe stato predisposto e approvato un regolamento dell'intero complesso, al fine di regolare i rapporti tra i condomini.

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
Procedura R.G.Es. 150/2022  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla



Planimetria allegata all'Atto di Costituzione di Servitù e di Condominio Rep. 40641 del 08.10.1992 con l'individuazione delle strade comuni destinate alla viabilità interna (in nero), delle zone sulle quali è costituita servitù di passaggio a favore delle fabbriche del complesso per garantire gli accessi da pubblica via (in tratteggio nero verso via Fondo Petyx e in rosso e blu verso via Mendelshon), quella destinata ed asservita ad uso comune del complesso (in tratteggio rosso tra i numeri 1-2-3-4)

A carico dell'acquirente gravano quindi anche gli **obblighi condominiali** precisati nel Regolamenti Intercondominiale del "Condominio Villa Arena", che comprende le palazzine nelle vie CL 30,31,32 e 33 (Allegato 12), e nel Regolamento di Condominio che riguarda specificatamente l'edificio ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate (Allegato 13).

Del regolamento intercondominiale, fornito in copia dall'amministratore sig.ra \*\*\*\*\*, si richiama in questa sede l'art. 6 nel quale è specificato il divieto di parcheggiare nelle corsie dei box e lungo i viali del residence fuori dagli spazi previsti, spazi questi ultimi che, come riferito dalla sig.r \_\_\_\_\_ non sono individuati. Si richiama anche l'art. 7 che vieta in modo assoluto di destinare gli appartamenti per attività che comportino afflusso di estranei



nonché di sanatorio, di gabinetti medici per lacuna di malattie infettive o contagiose, di affittacamere o locande. All'art.8 infine si specifica che tutti condomini devono contribuire alle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno e che qualora la spesa riguardi parti, opere, servizi ed impianti destinati a servire una parte dell'intero complesso edilizio, essa è a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Per quanto riguarda il regolamento di condomino della palazzina ove si trovano le unità immobiliari pignorate, l'amministratore sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, contattata con pec del 02.12.2023, il successivo 5 dicembre ha inviato copia del regolamento condominiale che contiene le disposizioni che disciplinano i rapporti tra i condomini dei quattro civici sopra indicati. Relativamente ai divieti, alle limitazioni e agli usi consentiti, tali disposizioni sono sostanzialmente analoghe a quelle impartite dal regolamento intercondominiale e sopra esposte. Al regolamento sono allegate quattro tabelle che indicano le carature millesimali di ogni unità in funzione della superficie, della destinazione, dell'altezza e della luminosità e in base alle quali vengono ripartite le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti la palazzina. L'Amministratore ha anche comunicato che non vi sono posti auto assegnati.

In merito ad ulteriori vincoli ed oneri gravanti sui beni si rappresenta che dalla relazione notarile agli atti e dall'aggiornamento della visura ipotecaria eseguito dalla scrivente per il periodo dal 08.06.1992 al 02.07.2024 sull'immobile oggetto di procedura esecutiva:

- non risulta la trascrizione di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura esecutiva;
- non risulta la trascrizione di domande giudiziali nè la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non risulta la trascrizione di atti impositivi di servitù gravanti sul bene;
- non risulta la trascrizione del regolamento di condominio;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

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

Dal certificato ipocatastale agli atti redatto dal dott. Francesco Casarini, notaio in Angola Dell'Emilia (BO), in data 17 giugno 2022 e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie eseguito il 2 luglio 2024 (v. Allegato 14) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di stima nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento che saranno regolarizzate con la procedura:

- Iscrizione del 31.05.2007 nn. 41988/10634 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di contratto di mutuo in notaio Armando Anna Maria del 29.05.2007 rep.27309/5973 a favore di Banca UCB S.p.A. con sede in Milano C.F. 09464450155 contro l'odierno debitore sul diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura;
- Iscrizione del 06.07.2017 nn. 26061/3355 di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Palermo del 24.01.2014 rep. 2780/2013 a favore di Mar.Graf.98 con sede in Catania C.F. 03474150871 contro l'odierno debitore sul diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura. Atto di Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. notificato il 20.06.2022. Atto di Intervento depositato il 14.11.2023;
- Iscrizione del 06.02.2019 nn. 4625/562 di ipoteca legale derivante da Atto Amministrativo Riscossione Sicilia del 05.02.2019 rep. 288/2018 a favore di Riscossione Sicilia C.F. 00833920150 contro l'odierno debitore sul diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura. Atto di Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. notificato il 20.06.2022. Atto di Intervento Rep. 1252/2022 depositato il 22.06.2022;
- Trascrizione del 09.06.2022 nn.28306/22349 di Verbale di Pignoramento Immobili rep.1419 del 19.05.2022 a favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma C.F. 09339391006 contro l'odierno debitore per il diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

### **3.9. QUESITO N.9 Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

### **3.10. QUESITO N.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

L'immobile non è gravato da censo, livello o usi civici.

### **3.11.QUESITO N.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un condominio regolarmente costituito.

Con pec del 02.12.2023 sono state richieste all'amministratrice del fabbricato di via CL 31 civv.1-3-5-7 alcune informazioni tra cui l'ammontare delle spese fisse di gestione spettanti all'unità immobiliare, l'eventuale esistenza di quote insolte relative a spese ordinarie o straordinarie e se fossero previsti lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato per i quali l'assemblea avesse già deliberato accantonamento di somme.

Con successiva mail del 18.06.2024 è stato richiesto di aggiornare il conteggio delle spese insolte.

Dai riscontri ricevuti si evince che:

- l'importo mensile delle spese fisse di gestione è pari complessivamente a 79,11 € di cui 11,93 € relativi al box, da corrispondere per tutti ciascun mese dell'anno ad eccezione del mese di giugno in cui la quota complessiva da corrispondere è maggiorata per tenere conto delle spese di assicurazione e diviene pari a 135,97 €, di cui 16,08 € di pertinenza del solo box;
- tra le spese spettanti alle singole unità immobiliari, parte è destinata alla gestione dell'intercondominio e in particolare la quota spettante all'appartamento ed al box in esame è pari a 13,00 € mensili;
- relativamente alle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, con mail del 19.06.2024 l'amministratore ha fornito un prospetto aggiornato al mese di aprile 2024: il loro ammontare dal 2023 è pari a 2.156,31 €. Si segnala che ai sensi dell'art. 163 disp.att.cod.civ. l'acquirente sarà obbligato in solido con i debitori eseguiti al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente;
- non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria né legate a

bonus governativi;

- di non essere a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi all'unità pignorata e che non ci sono azioni legali intraprese dal condominio.

Le note ricevute dall'Amministratore e la documentazione trasmessa sono riportate in Allegato 13.

### **3.12. QUESITO N.12 Valutazione del bene e criterio di stima adottato**

#### **Procedimento di Stima**

Il giudizio di stima è la previsione del valore di mercato di un bene, realizzabile in un ipotetico scambio, in determinate circostanze di luogo e di tempo e, in senso estimativo, il valore di mercato rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Nel caso di cui ci si occupa, poiché si dispone di un campione di dati per il segmento di mercato di riferimento, si è adottato il metodo comparativo diretto: esso si fonda sulla comparazione, cioè sul confronto fra beni economici tra loro comparabili per localizzazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, contrattati di recente e di prezzo noto ed il valore di mercato è determinato per confronto fra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle degli immobili individuati.

Il metodo prevede innanzitutto la rilevazione di contratti recenti che abbiano per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare.

Selezionati gli immobili comparabili, si scelgono le caratteristiche sulle quali fondare la comparazione, prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato considerato e per le quali sussiste una differenza fra i comparabili e l'oggetto di stima.

Le caratteristiche degli immobili che influiscono sulla composizione del prezzo, così come individuate nel metodo utilizzato, sono raggruppate in quattro gruppi:

-caratteristiche posizionali estrinseche (K<sub>pe</sub>), si riferiscono all'ambito territoriale in cui

l'immobile è posizionato e tengono conto del livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, della presenza di attrezzature, della qualificazione dell'ambiente esterno e delle strade: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 35%;

-caratteristiche posizionali intrinseche (K<sub>pi</sub>), si riferiscono a qualità peculiari possedute dal bene quali l'esposizione, la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza, il livello di piano: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 25%;

-caratteristiche intrinseche (K<sub>i</sub>), si riferiscono alla tipologia dell'immobile con riferimento al suo stato di conservazione e dotazioni impiantistiche, ma anche alle sue dimensioni ed articolazione, alla presenza di superfici accessorie quali balconi e terrazze: l'incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 10 al 30%;

-caratteristiche produttive (K<sub>p</sub>), considerano la disponibilità dell'immobile e la presenza eventuale di vincoli: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 10%

Il più probabile valore dell'immobile da stimare è ricavato dai prezzi di compravendita rilevati sul mercato, applicando a questi ultimi degli aggiustamenti che esprimono le analogie o gli scostamenti tra i beni compravenduti e quello in stima.

Lo strumento adottato per le correzioni e gli aggiustamenti è costituito da una matrice di confronto composta da coefficienti che, per ciascuna delle quattro caratteristiche individuate, esplicitano numericamente detti analogie e scostamenti.

Se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al bene di confronto, il coefficiente sarà maggiore di 1. Nel caso contrario, il coefficiente da attribuire sarà minore di 1. Dal prodotto dei singoli coefficienti viene ricavato **un coefficiente di ponderazione** che sintetizza i contributi di tutte le caratteristiche esaminate: moltiplicato per il prezzo di ciascun bene di confronto, permette di ricavare "il prezzo corretto", cioè quale sarebbe stato il suo prezzo di mercato se avesse avuto caratteristiche identiche a quelle dell'immobile in stima.

Il valore di mercato unitario è ottenuto dalla media aritmetica dei prezzi "corretti" dei comparabili. Moltiplicando detto valore unitario per la superficie commerciale si perviene al valore di mercato dell'unità in stima in condizioni di conformità urbanistica e

amministrativa.

A questo, poi, sono applicati degli adeguamenti e delle correzioni per particolari situazioni del bene, quali i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la certificazione degli impianti, per la redazione dell'attesto di prestazione energetica.

In ultimo si perviene al prezzo base d'asta applicando al valore come sopra determinato una riduzione del 5% per rendere più comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

### **Determinazione della superficie commerciale**

Ai fini della determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale nel campo immobiliare viene comunemente rapportato il valore di un immobile. Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare.

In generale, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e/o di servizio, ragguagliata alla superficie principale sulla base dei rapporti mercantili definiti nello stesso D.P.R. o dedotti dal mercato immobiliare.

Per il segmento immobiliare considerato si è considerata:

**-la superficie dei vani principali ed accessori diretti**, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare;

**-la superficie della veranda** (pertinenza esclusiva di servizio comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori), misurata al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con altra proprietà ed omogeneizzata sulla base del rapporto mercantile individuato nel D.P.R.138/1998 nella misura del misura del 50%;

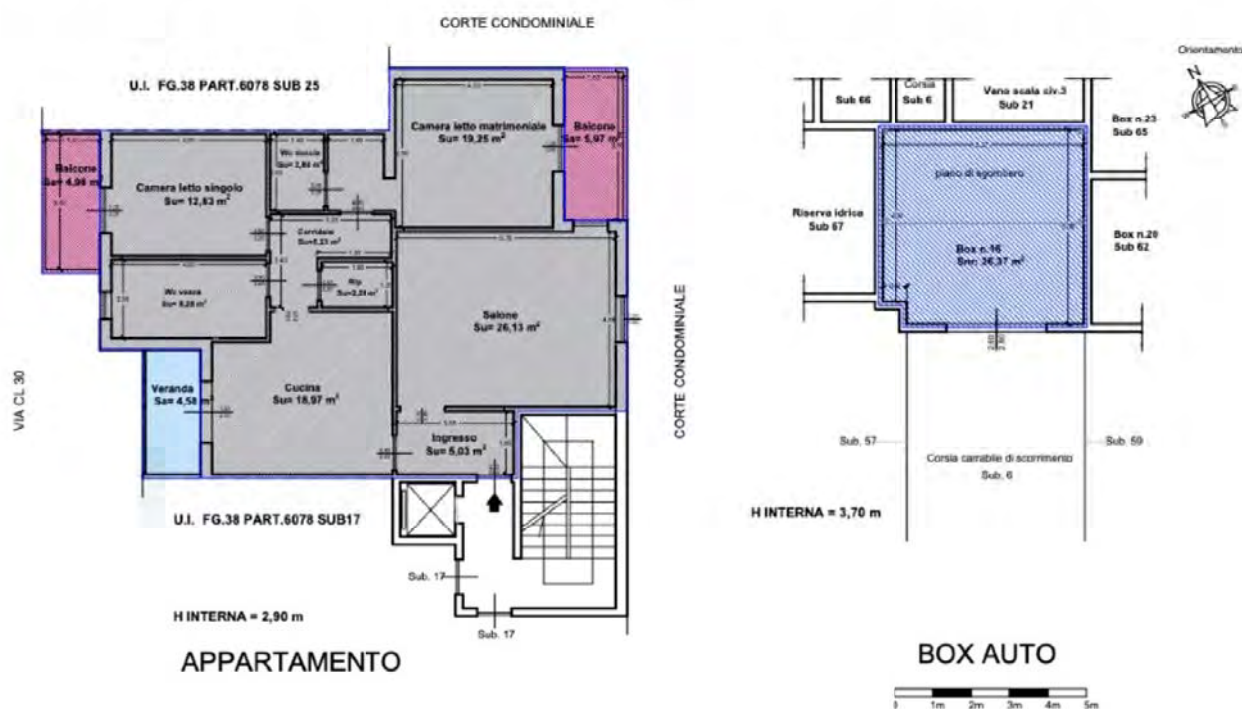
**-la superficie dei balconi** (pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori), misurata fino al contorno esterno ed

omogeneizzata sulla base dei rapporti mercantili individuati nel D.P.R.138/1998, nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup> e del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;

-**la superficie del box-auto**, misurata al lordo delle murature perimetrali considerate al 50% nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. La superficie è stata omogeneizzata alla principale con un coefficiente di ragguaglio pari a 0,85, determinato sulla base dell'apprezzamento che il mercato immobiliare della zona manifesta per locali di questa tipologia e confermato anche dai valori rilevati dall'OMI nel II semestre 2023 (ultimo disponibile).

Per gli immobili in comparazione si è fatto riferimento alle superfici riportate negli atti di vendita e alle planimetrie disponibili all'interno degli stessi atti.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, ai fini del calcolo della superficie commerciale, si è fatto riferimento alla configurazione dei due immobili in condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia, conseguenti alla definizione delle possibili procedure edilizie.



### LEGENDA

<p> SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI= 114,96 m<sup>2</sup> (coefficiente di ragguaglio 1)</p> <p> SUPERFICIE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE A SERVIZIO DELLA U.I.(veranda) =5,06 m<sup>2</sup> (comunicanti con i vani principali coefficiente di ragguaglio 0,50)</p> <p> SUPERFICIE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE D'ORNAMENTO (balconi) = 6,53 + 5,64 = 12,17 m<sup>2</sup> (coefficiente di ragguaglio 0,30 fino a 25 m<sup>2</sup>; 0,10 per la quota eccedente)</p>	<p> SUPERFICIE DEL BOX AUTO = 28,49 m<sup>2</sup> (coefficiente di ragguaglio 0,85)</p> <p>SUPERFICIE COMMERCIALE = 114,96 m<sup>2</sup> + 0,50 x 5,06 m<sup>2</sup> + 0,30 x 12,17 m<sup>2</sup> + 0,85 x 28,49 = 145,36 m<sup>2</sup> arrotondamento matematico = 145 m<sup>2</sup></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Immobile	Destinazione d'uso	Sup. lorda	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )
Appartamento	Vani principali e accessori diretti	114,96 m <sup>2</sup>	1,00	114,96
	Veranda	5,06 m <sup>2</sup>	0,50	2,53
	Balconi	6,53 m <sup>2</sup> +5,64 m <sup>2</sup>	0,30	3,65
Box auto		28,49 m <sup>2</sup>	0,85	24,22
			<b>Sommano</b>	<b>145,36</b>

**La superficie commerciale si arrotonda a 145 m<sup>2</sup> (DPR 138/98).**

#### Determinazione della scala dei prezzi noti

I due immobili che compongono il lotto di vendita in stima sono ubicati all'interno all'interno del Residence Villa Arena, ubicato a Palermo nell'ex Fondo Mortillaro in località Cruillas e comprendente cinque palazzine nelle vie CL 30,31,32 e 33, ciascuna di tre elevazioni fuori terra e piano scantinato ad uso box, e strade private di disimpegno.

Il fabbricato di cui fanno parte è stato costruito dalla società \*\*\*\*\*. s.r.l. all'inizio degli anni '90. Il quartiere si configura oggi come una zona suburbana della città, caratterizzata da edilizia recente di 3-5 elevazioni che si svolge a nastro continuo lungo il tracciato delle antiche vie della borgata Cruillas e da affollati residence con pochi spazi liberi. La zona è scarsamente dotata di servizi quali banche, scuole, trasporto pubblico e le attività commerciali sono costituite da esercizi di vicinato.

In base alla zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricade all'interno della zona "E19 - Suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-CEP-Borgo Nuovo-Mango" ove i valori di mercato rilevati nel II semestre 2023 (ultimo disponibile) per la tipologia edilizia "abitazioni di tipo civile" in stato conservativo normale

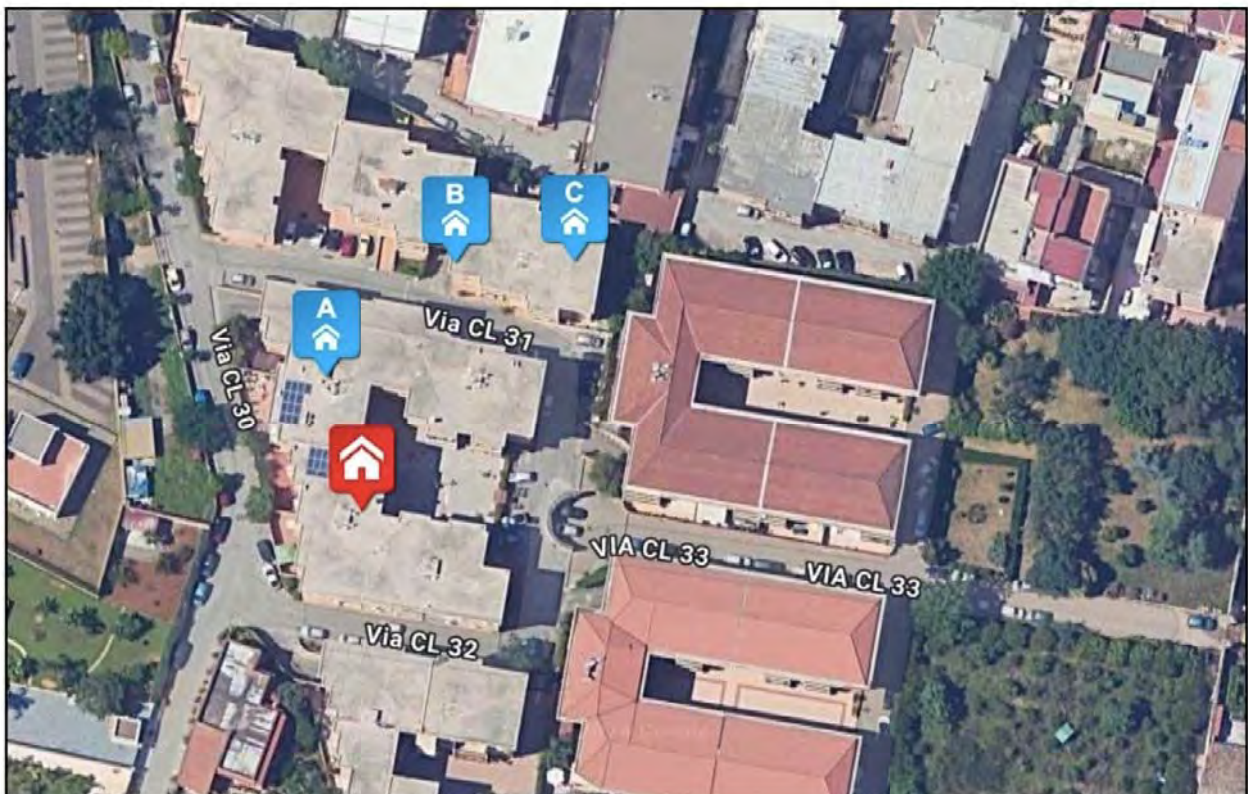


sono compresi tra 1.000 €/m<sup>2</sup> e 1.350 €/m<sup>2</sup>, per la tipologia “Box” tra 850 €/m<sup>2</sup> e 1.250 €/m<sup>2</sup>.

Come anticipato, il punto di partenza del metodo di stima utilizzato è costituito dalla rilevazione del mercato immobiliare presente nella zona, necessaria per la verifica del suo andamento e dinamicità, e dalla ricerca di recenti compravendite aventi per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli da stimare.

Visto il particolare contesto urbanistico ed edilizio delle unità immobiliari, le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare della zona più prossima agli immobili in stima, ove è stato rilevato un mercato abbastanza attivo di vendita congiunta di abitazioni e di box auto.

La ricerca è stata condotta attraverso il software Stimatrixcity e ha permesso di acquisire la copia telematica di atti di vendita recenti che riguardano immobili ubicati all'interno dello stesso residence. Tre sono le compravendite rilevate e ritenute più significative ai fini della stima: la localizzazione degli immobili e i dati desunti dagli atti di vendita sono indicati nelle schede di sintesi sotto illustrate.



**A. Fonte:** Atto di Compravendita in notaio Marco Diliberto di Palermo del 21.05.2021, rep. 4306, racc.3180;

**Descrizione:** Unità immobiliari in Palermo facenti parte del fabbricato con ingresso dalla via **CL 31** dalla via CL 32 e precisamente: **1) Appartamento ad uso civile abitazione**, cui si accede dal **civ. 3** sito al piano secondo, composto di vani catastali 6,5; **2) Locale ad uso box** per autovetture al piano seminterrato, di pertinenza dell'appartamento suddetto.

**Dati Catastali:** Appartamento: C. F. Comune di Palermo al Foglio 38, particella 6078 sub 71, via CL 31 civ.3, piano 2, int.DX, categ.A/2 classe 7, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 135 m<sup>2</sup>, rendita 503,55 €. Box: C. F. Comune di Palermo al Foglio 38, particella 6078 sub 40, via CL 32 civ. 1, piano S1, categ.C/6, classe 5, consistenza 22 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 26 m<sup>2</sup>, Rendita 39,77 €.

**Menzioni urbanistiche ed edilizie:** fabbricato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.477 del 31.12.1990. Comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003 per chiusura di balcone a veranda. Segnalazione Certificata di Abitabilità prot. AREG/1284099/2020 del 10.11.2020. Appartamento dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

**Provenienza e garanzie:** la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

**Prezzo realizzato:** 140.000 €

**Superficie commerciale ragguagliata:** 157 m<sup>2</sup>

**Prezzo Unitario :** 891 €/m<sup>2</sup>



Piano Secondo  
h = 290cm.  
interno DX1



B. **Fonte:** Atto di Compravendita in notaio C. Barabbino di Palermo del 14.07.2022 Rep. 12105;  
**Descrizione:** 1) Appartamento posto al secondo piano a sinistra salendo le scale del fabbricato sito a Palermo in via CL 31 civ.8, composto da sei vani e mezzo catastali; 2) Locale box di pertinenza contraddistinto con il n.15 posto al primo piano sottostrada;

**Dati Catastali:** Appartamento: C. F. Comune di Palermo al Foglio 38, part.Illa 6056 sub 62, piano 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 127 m<sup>2</sup>, Rendita 503,55 €. Box: C. F. Comune di Palermo al Foglio 38, part.Illa 6056 sub 50, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 25 m<sup>2</sup>, Rendita 45,19 €.

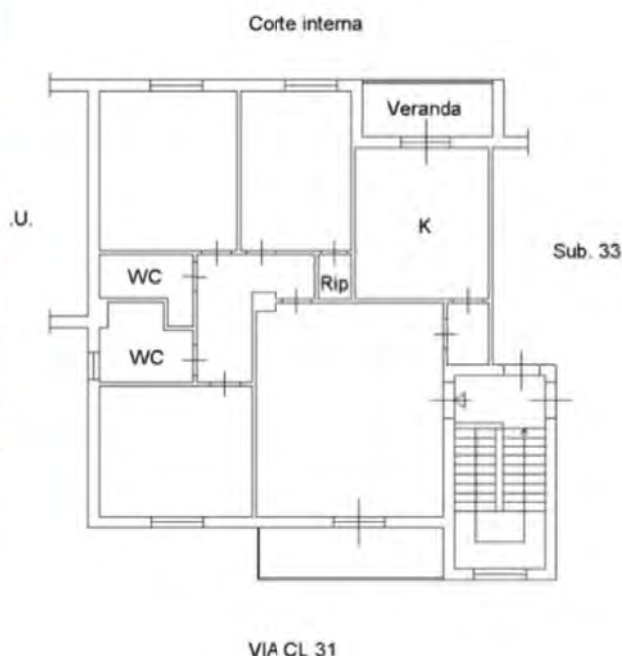
**Menzioni urbanistiche ed edilizie:** realizzato in forza di Concessione Edilizia n.224 del 19.06.1991. Comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003 per chiusura di balcone a veranda. C.I.L.A. per lavori per diversa distribuzione degli spazi interni del 26.03.2021. Manca il Certificato di Abitabilità/Agibilità e la parte acquirente ne prende atto esonerando la parte alienante dall'obbligo di consegna. Appartamento dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Relativamente agli impianti la parte acquirente si impegna, ove necessario, ad adeguarli alla normativa vigente.

**Provenienza e garanzie:** la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

**Prezzo realizzato:** 150.000€

**Superficie commerciale ragguagliata:** 148 m<sup>2</sup>

**Prezzo Unitario :** 1.013 €/m<sup>2</sup>



**C. Fonte:** Atto di Compravendita in notaio Renato Caruso di Palermo del 21.05.2022 Rep. 63189 racc. 20848;

**Descrizione:** 1) Appartamento sito in Palermo, nella via CL 31 civ.4, al primo piano a sinistra salendo le scale, composto da sei vani e mezzo catastali; 2) Locale box di pertinenza al piano seminterrato, con accesso dal civ.6 della via CL 31, identificato con il n.4, gravato da vincolo di destinazione a parcheggio e da diritto d'uso in favore dell'appartamento cui è abbinato.

**Dati Catastali:** Appartamento: C. F. Comune di Palermo al Foglio 38, particella 6056 sub 60, piano primo, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 129 m<sup>2</sup>, Rendita 503,55 €. Box: C. F. Comune di Palermo al Foglio 38, particella 6056 sub 64, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 27 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 35 m<sup>2</sup>, Rendita 48,81 €.

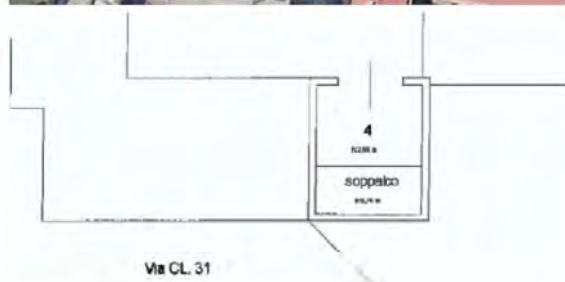
**Menzioni urbanistiche ed edilizie:** fabbricato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.224 del 19.06.1991. Comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003 per chiusura di balcone a veranda. Segnalazione Certificata di Abitabilità parziale prot. AREG/0197374/2019 del 08.03.2019 per l'appartamento. Segnalazione Certificata di Abitabilità parziale prot. AREG/0711621/2022 del 30.05.2022 per il box. Appartamento dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Impianti conformi alla normativa vigente.

**Provenienza e garanzie:** la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

**Prezzo realizzato:** 165.000€

**Superficie commerciale raggiunta:** 157 m<sup>2</sup>

**Prezzo Unitario :** 1.050 €/m<sup>2</sup>



F. 38 P. Ila 6056 Sub. 24



Si richiama che, nel metodo adottato, se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al bene di confronto, il coefficiente sarà maggiore di 1. Nel caso contrario, il coefficiente da attribuire sarà minore di 1

Come si evince dalle schede sopra riportate, le compravendite rilevate sul mercato hanno per oggetto appartamenti con box auto ubicati al piano seminterrato dello stesso stabile.

Le unità immobiliari oggetto degli atti hanno caratteristiche del tutto simili ai beni da valutare, sia con riferimento al contesto urbanistico-edilizio che con riferimento alle caratteristiche tipologiche e distributive.

In tutti i casi si tratta di costruzioni realizzate all'interno dello stesso complesso edilizio dei beni in stima e della stessa epoca di costruzione.

In tutti i casi, gli immobili compravenduti sono ubicati in edifici muniti di titolo edilizio ma privi di certificati di abitabilità/agibilità. La compravendita A si è concretizzata nello stesso fabbricato ove sono ubicati gli immobili in stima.

Viste le analogie riscontrate, i coefficienti di ponderazione possono assumersi pari all'unità e pertanto si ritiene che il valore di mercato unitario del bene da valutare possa assumersi pari alla media dei valori di mercato unitari risultanti dagli atti notarili reperiti.

<i>Comparabili</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Valore di mercato [€/mq]</i>	<b>891,00</b>	<b>1.013,00</b>	<b>1.050,00</b>
Posizionali estrinseche Kpe	1	1	1
Posizionali Intrinseche Kpi	1	1	1
Caratt. intrinseche o tecnologiche Ki	1	1	1
Caratteristiche produttive Kp	1	1	1
Coefficiente sintetico di ponderazione	1	1	1
VM ponderato [€/mq]	891,00	1.013,00	1.050,00
VM unitario [€/mq]	<b>984,67</b>		

**Tabella di Valutazione del Valore di Mercato Unitario**

Si rileva che il valore unitario trovato di 984,67 €/m<sup>2</sup> per atti di vendita compresi tra l'anno 2021 ed il 2022 può essere ad oggi incrementato del 10% in accordo con quanto

rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona in esame, nell'arco temporale compreso tra il 2021 e il 2023.

Pertanto il valore di mercato unitario si assume pari a :

$$984,67 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 1.083,14 \text{ €/m}^2$$

### Valore di mercato dell'immobile

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in condizioni di regolarità urbanistica, amministrativa e di ordinarietà, si otterrà dal prodotto tra il valore di mercato unitario e la superficie commerciale del bene.

U.I.	Destinazione	Sup comm. [m <sup>2</sup> ]	V.M. unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Valore di mercato
Appartamento al p.I con box di pertinenza al piano S1	Abitativa	145,00	1.083,14 €	157.055,30 €

Il valore ricavato sulla base dei dati reperiti sul mercato sarà quindi di **157.055,30 €**.

A questo, poi, si applicano degli adeguamenti e delle correzioni per particolari situazioni del bene, quali:

- costi per la regolarizzazione urbanistica: circa 8.300,00 €
- costi per regolarizzazione catastale: circa 900,00 €
- costo per adeguamento e conformità degli impianti: circa 1.300,00 €
- costo per redazione Attestato di Prestazione Energetica: circa 200,00 €

Il valore di mercato ricavato **verrà deprezzato di 10.700,00 €**.

**Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova si stima pari a:**

$$V = \text{€ } 157.055,30 - \text{€ } 10.700,00 = \text{€ } 146.355,30$$

### **Prezzo a base d'asta**

Si indica infine il prezzo a base d'asta applicando una riduzione del 5% per rendere più competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

**€ 146.355,30 - 5% di € 146.355,30 = € 139.037,54**

**che si arrotondano in € 139.000,00**

### **3.13. QUESITO N.13 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Non vi sono quote indivise in quanto i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.

### **4.ELENCO ALLEGATI**

1. Verbale di Sopralluogo del 26.07.2023
2. Individuazione e ubicazione dell'immobile
3. Documentazione Fotografica
4. Elaborati grafici:
  - Tav.1 Rilievo - Scala 1:100
  - Tav.2 Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale - Scala 1:100
  - Tav.3 Difformità tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto -Scala 1:100
  - Tav.4 Configurazione Conforme e Determinazione della superficie commerciale-Scala 1:100
5. Documentazione Catastale:
  - 5.1. Visura C.T. fg. 38 part. 6078
  - 5.2. Visura C.T. fg. 38 part. 5824
  - 5.3 Visura C.T. fg. 38 part. 2691
  - 5.4 Visura C.T. fg.38 part.2691 antecedente l'impianto meccanografico
  - 5.5 Tipo Mappale prot.2266 del 19.05.1993

- 5.6. Estratto di mappa
  - 5.7 Elaborato Planimetrico del 14.07.1993
  - 5.8. Visura C.F. fg.38 part. 6078 sub 18
  - 5.9 Planimetria catastale prot. 71751 del 14.07.1993
  - 5.10. Visura C.F. fg.38 part. 6078 sub 18
  - 5.11. Planimetria catastale prot. 71751 del 14.07.1993
6. Atti di provenienza:
- 6.1. Atto di Compravendita del 20.05.2007 Notaio Maria Armanno Rep. 27308
  - 6.2. Atto di Compravendita del 24.02.1995 Notaio Adriana Purpura Rep. 41719
  - 6.3. Atto di Compravendita del 23.06.1992 Notaio Adriana Purpura Rep.40531
  - 6.4. Atto di Vendita e Appalto del 26.07.1990 Notaio Adriana Purpura Rep.39296
  - 6.5. Atto di compravendita del 29.11.1990 in notaio Adriana Purpura Rep. 39452
7. Documentazione Edilizia:
- 7.1 Istanze e Verbali di Accesso Atti
  - 7.2 Atto di Concessione Edilizia n. 477 del 31.12.1990
  - 7.3 Atto di Vincolo di Destinazione a Parcheggio Rep. 39483 del 14.12.1990 trascritto il 18.12.1990 ai nn.48751/36471
  - 7.4 Atto di Vincolo di Non Edificazione in favore del Comune di Palermo ai sensi dell'art.57 delle NTA del P.R.G. Notaio Adriana Purpura Rep. 39506 del 21.12.1990
  - 7.5 Atto di Vincolo di Non Edificazione in favore del Comune di Palermo ai sensi dell'art.57 delle NTA del P.R.G. Notaio Adriana Purpura Rep. 39507 del 21.12.1990
  - 7.6 Stralci dei Grafici di Progetto
  - 7.7 Planimetria con schema delle reti idrica e fognaria e parere preventivo dell'Ufficiale Sanitario
  - 7.8 Istruttoria per Commissione Edile e Relazioni dell'Ufficio sulla situazione contributiva di cui alla Concessione n.477 del 31.12.1990
  - 7.9 Diffida ad adempiere al versamento degli oneri concessori prot.2441 del 07.03.2000
  - 7.10 Ingiunzione di pagamento degli oneri concessori prot. 5956 del 09.06.2000
  - 7.11 Rettifica prot.6893 del 06.07.2000



- 7.12 Conferma provvedimento di ingiunzione prot. 6893 del 06.07.2000
- 8. Attestazione Natura Giuridica di via CL 30 prot. 1527244 del 29.11.2023
- 9. Certificato di destinazione urbanistica prot. 203485 del 23.02.2024
- 10. Atto Rep. 41388 del 27.04.1994 in notaio A. Purpura - Planimetria con abbinamento appartamenti e box auto
- 11. Atto di Costituzione di Servitù e di Condominio Rep. 40641 del 08.10.1992 in notaio A. Purpura
- 12. Regolamento Intercondominio "Villa Arena Residence"
- 13. Documentazione acquisita dall'Amministratore del Condominio via CL 31 civv.1-3-5-7:
  - 13.1 Istanze e Note di riscontro
  - 13.2 Regolamento e Tabelle Millesimali
  - 13.3 Tabella di ripartizione delle spese di gestione ordinaria
  - 13.4 Tabella spese insolute aprile 2022/aprile2024
  - 13.5 Certificato di Conformità delle Strutture in cemento armato prot. 23624/93
  - 13.6 Fattura AMAP
  - 13.7 Fattura per manutenzione periodica autoclave
  - 13.8 Fatture per verifica periodica ascensore e manutenzione trimestrale
  - 13.9 Fattura per controllo semestrale estintori
- 14. Ispezioni Ipotecarie:
  - 14.1 Ispezione ipotecaria per Immobile del 02.07.2024 Appartamento sub 18
  - 14.2 Ispezione Ipotecaria per Immobile del 02.07.2024 Box auto sub 58
- 15. Provvedimento di omologazione separazione consensuale
- 16. Visura Catasto Energetico Regione Siciliana
- 17. Schede degli immobili comparabili ed Atti Notarili

Palermo, luglio 2024

Arch. Claudia Failla