



TRIBUNALE DI PALERMO

VI SEZIONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° R. Es.: 58 / 2024

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PERIZIA PUBBLICA'

CTU: arch. Francesco Atanasio

G.E.: Dr. Fabrizio Minutoli



Palermo – 01/10/2025



PREMESSA:

Con Decreto di Nomina del 21/01/2025 del Tribunale di Palermo, il Giudice dell'Esecuzione nominava "Esperto Stimatore" il sottoscritto architetto Francesco Atanasio, il quale, in data 22/01/2025, prestava giuramento ed accettava l'incarico in seno alla procedura esecutiva N° R.Es. 58/2024 della VI Sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa da [REDACTED]

[REDACTED], per l'espropriazione dell'immobile così descritto nell'Atto di Pignoramento:

"appartamento sito in Palermo, località Boccadifalco, via Castello n.3 di 2° e 3° piano con terrazza a livello, per complessivi quattro vani e mezzo catastali, confinante con la detta via Castello e la via San Martino".

Pertanto, dopo lo studio della documentazione allegata al fascicolo, per dare concreto inizio alle operazioni peritali, il sottoscritto reperiva, presso gli uffici preposti, la documentazione allegata, consistente in:

ALLEGATO DC = Documentazione Catastale

- Estratto di Mappa Catastale;
- Visura Storica dell'immobile di cui al Foglio 141, particella 36, subalterno 36;
- Planimetria Catastale del sub. 36, prot. PA0040074 del 09/02/2004 – piano 2° e 3°;
- Planimetria Catastale Storica del sub. 4, del 22/01/1977 – piano 2°;
- Planimetria Catastale Storica del sub. 5, del 22/01/1977 – piano 3°;

ALLEGATO DU = Documentazione sulla regolarità edilizia e urbanistica

Il sottoscritto in data 05/05/2025 presentava Istanza al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo prot. 690551 del 05/05/2025, e all'ufficio Condono Edilizio prot. 694970 del 05/05/2025, per l'acquisizione di qualsiasi documentazione, in ambito urbanistico ed edilizio, nonché di Condono Edilizio, presentata dagli aventi titolo (proprietari) negli anni precedenti al pignoramento;

La ricerca risultava infruttuosa: l'ufficio Edilizia Privata (oggi SACE) comunicava al sottoscritto in data 30/05/2025, che da ricerche effettuate presso i loro archivi informatici si reperiva la pratica n. 642/2004, ma la stessa risultava non disponibile.

Da successive interlocuzioni via mail l'ufficio informava il sottoscritto che l'oggetto della pratica 642/2004 era "[REDACTED] accorpamento di due unità al 1° e 2° p. immob. sito in via castello n. 3".

Contestualmente l'Ufficio Condono riferiva al sottoscritto "che da ricerche effettuate sul nostro database non risultano istanze di sanatoria con i dati da lei forniti".



ALLEGATO TP = Titoli di proprietà

Richiesta all'Archivio Notarile del Titolo di Proprietà, in data 28/07/2025:

- Compravendita del 18/01/2006, notaio [REDACTED], registrato in Palermo il 31/01/2006 al n. 545, trascritto il 01/02/2006 ai nn. 6137/3103.
- Compravendita del 27/02/2004, [REDACTED], trascritto il 03/03/2004 ai nn. 9727/6730.
- Donazione del 25/01/1983, [REDACTED], trascritto il 24/02/1983 ai nn. 7426/6257.

ALLEGATO IP = Ispezioni Ipotecarie

Richiesta all'Agenzia delle entrate del 16/09/2025

TRASCRIZIONE del 19/02/2024 - Registro Particolare 6557 Registro Generale 8173

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 1281/2024 del 30/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Svolgimento operazioni di sopralluogo:

In data 27/02/2025, ore 09:30, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avvocato [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto effettuava il 1° accesso (**ALLEGATO VS**) presso l'immobile pignorato, sito in Palermo, località Boccadifalco, via Castello 3.

L'immobile veniva individuato, ma la mancata presenza della signora [REDACTED] non consentiva l'accesso all'interno dell'appartamento. Pertanto si rinviavano le operazioni d'accesso.

In data 10/04/2025, dopo autorizzazione ad accesso forzoso del 06/03/2025, le operazioni peritali riprendevano e con l'ausilio di Forza Pubblica e Fabbro Ferraio si accedeva all'unità immobiliare pignorata, risultando la stessa, disabitata, in stato di abbandono e pericolante.

Verificati pertanto gli estremi catastali acquisiti dal sottoscritto con gli identificativi riportati nell'Atto di Pignoramento, unitamente alla verifica della planimetria catastale, precedentemente acquisita, con lo stato dei luoghi, il sottoscritto valutava positivamente la rispondenza dell'immobile del civico 3 di piano 2° e 3°, con l'immobile pignorato e pertanto si procedeva alle operazioni di rito consistenti nella misurazione metrica dell'immobile con l'ausilio di misuratore laser, per la successiva restituzione grafica (**ALLEGATO RM**), e nel rilievo fotografico (**ALLEGATO DF**) di tutti gli ambienti esterni ed interni, allo scopo di acquisire tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per una più congrua valutazione con riferimento al mercato immobiliare a data odierna.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Il diritto reale in titolarità all'esecutata dell'immobile pignorato risulta essere:

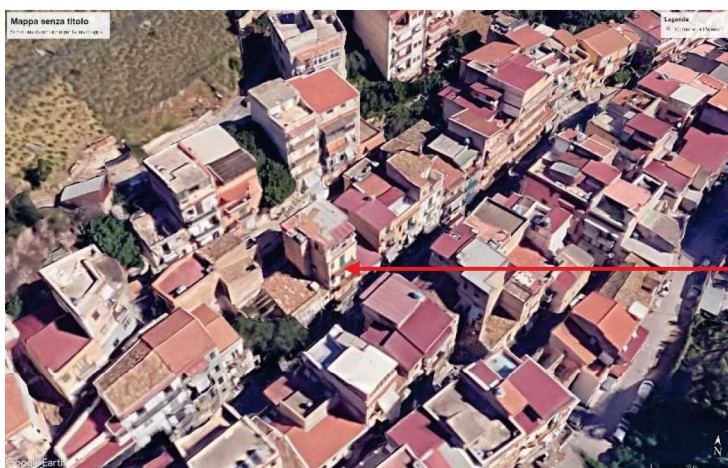
Atto del 18/01/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 195378 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3103.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 02/02/2006 - L'immobile è pignorato per la quota dell'intero.

QUESITO N°2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Palermo, località Boccadifalco, via Castello n.3, di 2° e 3° piano per complessivi quattro vani e mezzo catastali, in catasto al F. 141, p.lla 36, sub. 6, confinante con la via Castello e la via San Martino



Vista aerea

Fronte su via San Martino



Vista aerea

Fronte su via Castello

2.1 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è un fabbricato residenziale, prospiciente la via San Martino e la via Castello, in zona storica del quartiere "Boccadifalco", che dista circa 5 Km dal centro del Comune di Palermo.

Esso, risalente presumibilmente agli anni '50, è posto su un'area di sedime di circa 55 mq ed è costituito da:

- sul vicolo castello da piano 1°, 2° e 3° con veranda;
- sulla via San Martino da piano Terra e n.4 piani in elevazione.

La struttura portante è mista: in muratura e in cemento armato, le pareti rivestite con intonaco civile, copertura precaria a falde in ferro e pannelli ondulati.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene da scaletta esterna ad una rampa, posta sul vicolo Castello.



Fronte su via San Martino

IMMOBILE
PIGNORATO



Vicolo Castello



Via Castello



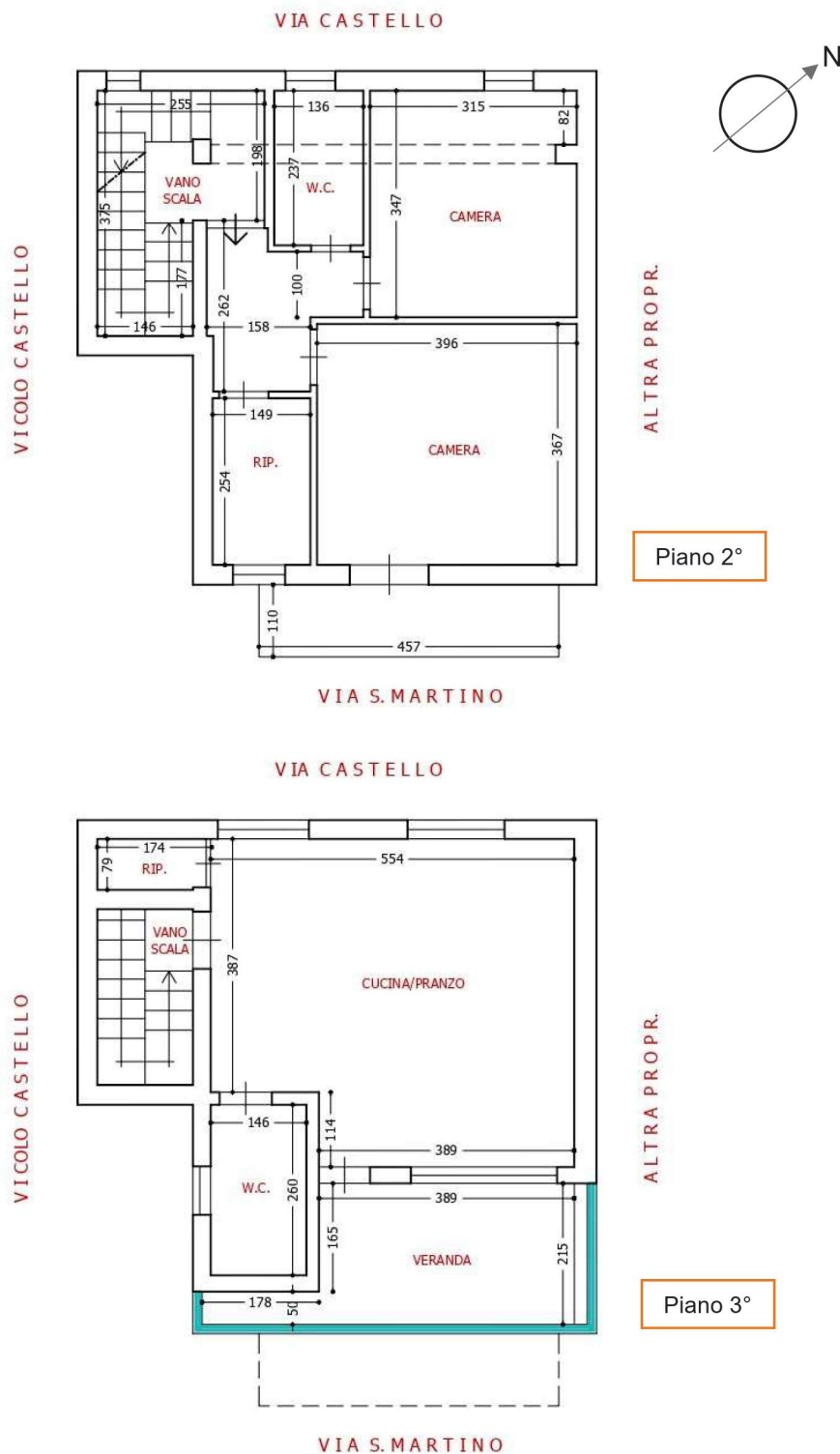
Fronte su via Castello

IMMOBILE
PIGNORATO

SCALETTA
ESTERNA

2.2 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Trattasi di appartamento risalente presumibilmente agli anni 50, derivante dall'accorpamento di n.2 unità immobiliari poste al piano 2° (sub.4) e piano 3° (sub.5). Oggi l'appartamento, si trova censito in Catasto al Foglio 141, particella 36, subalterno 6.



APPARTAMENTO: Planimetria rilevata il 10/04/2025

Alla data del sopralluogo del 10/04/2025, l'u.i. pignorata risultava costituita da:

- al piano 2°: ingresso di disimpegno, n.2 camere, ripostiglio, servizio w.c., e balcone;
- al piano 3°: unico grande ambiente adibito a cucina, ripostiglio, servizio w.c, e terrazza chiusa a veranda.

Il collegamento dei 2 piani è assicurato da un corpo scala privo di ascensore.

L'immobile, di categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), si estende su una superficie lorda totale, tra 2° e 3° piano, di circa 95 mq.

Le finiture interne sono di tipo standard: pavimenti e rivestimenti in gres, pareti rifinite con idropittura, porte in legno tamburate, infissi esterni in legno e alluminio con persiane.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, citofonico.

Lo stato di conservazione è da considerarsi mediocre/pessimo.



Scaletta esterna di ingresso



Ballatoio e porta di ingresso



Rampa di accesso al 2° piano



Rampa di arrivo al 2° piano



Ingresso al piano 2°



Disimpegno al piano 2°





Ripostiglio al 2° piano



Camera al 2° piano



Camera al 2° piano



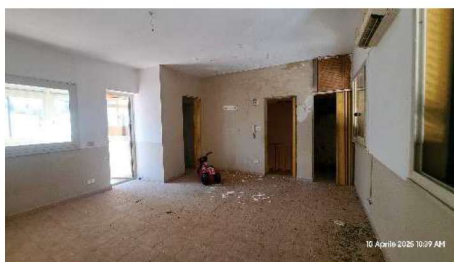
Wc al 2° piano



Rampa di arrivo al 3° piano



Cucina/pranzo al 3° piano



Cucina/pranzo al 3° piano



Veranda al 3° piano



Wc al 3° piano



RAFFRONTO TRA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO e PLANIMETRIA CATASTALE



Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, (planimetria rilevata il 10/04/2025), e la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. (1977), risultano evidenti difformità consistenti in (vedasi punti 1-2-3-4-5 in grigio):

- 1) Nella planimetria catastale del 1977, il vano scala, al piano 2°, risulta posizionato erroneamente rispetto al prospetto di via Castello. Il sottoscritto, in considerazione che al piano 3° la rappresentazione è corretta, ritiene trattarsi di una errata rappresentazione grafica del tecnico dell'epoca.
- 2) Il vano wc di piano 2°, a data odierna, risulta avere una superficie maggiore rispetto alla planimetria catastale. Ne consegue una diversa distribuzione degli spazi interni.
- 3) Modifica del prospetto al piano 3° con la creazione di 2 finestre nell'ambiente cucina/pranzo, in luogo di ampia vetrata rappresentata nella planimetria catastale.
- 4) Il piccolo servizio wc di 3° piano, presente nella planimetria catastale, risulta oggi di maggiore superficie, a discapito della terrazza oggi verandata;
- 5) L'ambiente cucina/pranzo, con la modifica del prospetto di via San Martino, è stato ampliato con la riduzione della superficie dell'allora terrazza, oggi veranda.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, il sottoscritto ritiene l'immobile **IRREGOLARE sotto il profilo catastale** e **IRREGOLARE sotto il profilo edilizio**.

2.3 – CONFINI

NORD-EST: area libera, altra proprietà;

SUD-OVEST: vicolo Castello;

SUD-EST: via San Martino;

NORD-OVEST: via Castello.

2.4 – DATI METRICI

Dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, a seguito di restituzione grafica e calcolo computerizzato, l'immobile pignorato ha una superficie lorda così costituita:

SUPERFICIE LORDA (SI) =

Piano 2° = mq 55,87 = SI2

Piano 3° = mq 39,71 = SI3

Balcone piano 2° = mq 5,02 = Sb

Veranda piano 3° = mq 10,91 = Sv



SC = SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 103,37



QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato a data odierna è così censito in Catasto:

Dati identificativi: Comune di Palermo;

Foglio 414, particella 36, subalterno 6, Categoria A/4 – “abitazione di tipo popolare”;

Rendita Catastale: € 155,71;

Consistenza 4,5 vani.

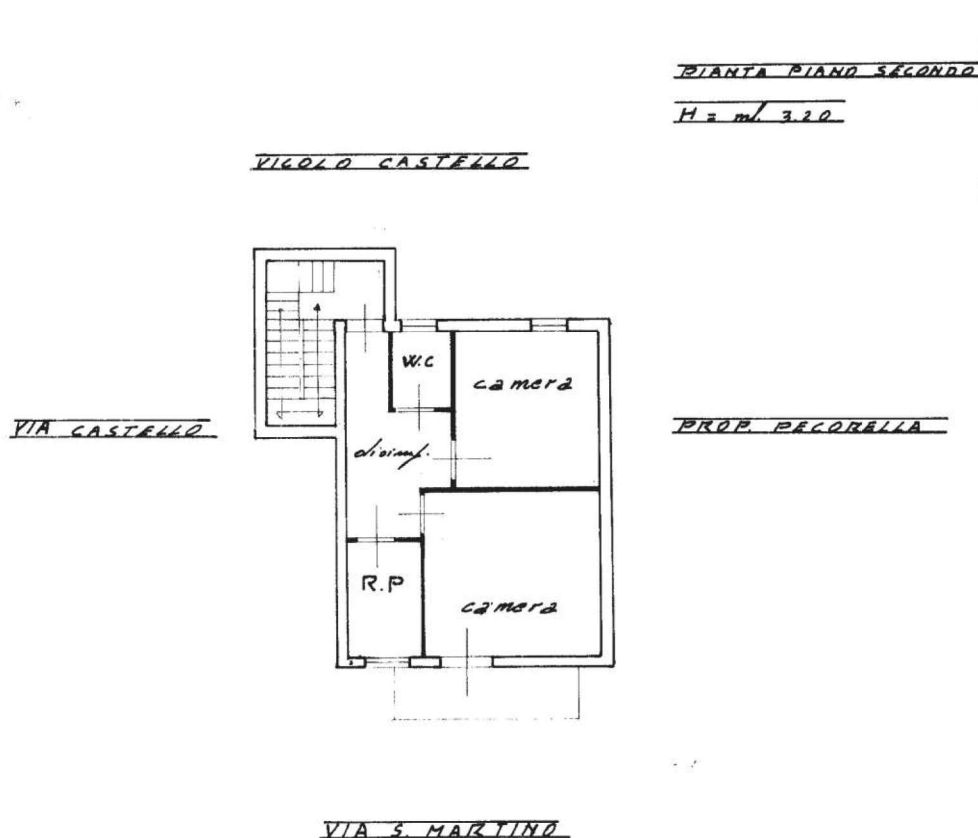
Intestati catastali:

[REDACTED], [REDACTED]

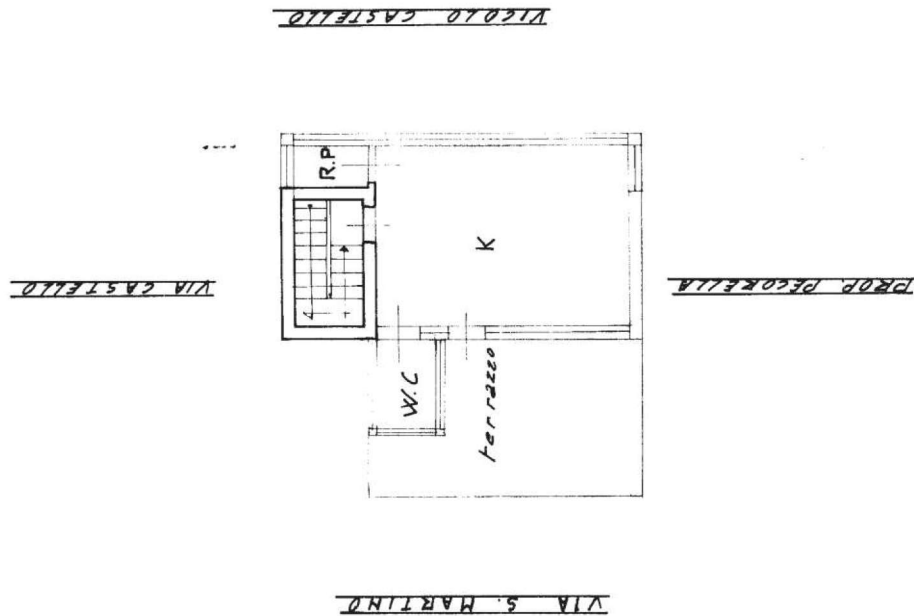
Diritto di Proprietà per 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, settore Catasto, si evince che l'appartamento in oggetto nella configurazione odierna, con subalterno 6, deriva dall'accorpamento degli originari immobili posti al piano 2° e piano 3°, rispettivamente con subalterno 4 e 5, meglio descritti nei grafici a seguire:

PIANTA PIANO 2°: PLANIMETRIA DEL 22/01/1977



PIANTA PIANO 3°: PLANIMETRIA DEL 22/01/1977



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO AEREA



Fabbricato di cui fa parte
l'appartamento pignorato – P.LLA 39

La sovrapposizione evidenzia la NON RISPONDENZA della particella catastale: sia l'atto di pignoramento che la visura acquisita, riportano come estremi catastali il Foglio 142, la particella 36 ed il subalterno 6. In realtà la posizione del fabbricato ove insiste l'immobile pignorato ricade sulla particella 39.

Tale anomalia, di carattere grafico, dovrà essere corretta catastalmente mediante pratica di correzione mappale.

QUESITO N° 4**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto****LOTTO UNICO:**

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è un fabbricato residenziale, prospiciente la via San Martino e la via Castello, in zona storica del quartiere "Boccadifalco", che dista circa 5 Km dal centro del Comune di Palermo.

Esso, risalente presumibilmente agli anni '50, è posto su un'area di sedime di circa 55 mq ed è costituito da:

- Su via Castello da piano 1°, 2° e 3° con veranda;
- sulla via San Martino da piano Terra e n.4 piani in elevazione.

La struttura portante è mista: in muratura e in cemento armato, le pareti rivestite con intonaco civile, copertura precaria a falde in ferro e pannelli ondulati.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene da scaletta esterna ad una rampa, posta sul vicolo Castello.

Oggi l'appartamento pignorato, si trova censito in Catasto al Foglio 141, particella 36, subalterno 6, e deriva dall'accorpamento di n.2 unità immobiliari poste al piano 2° (sub.4) e piano 3° (sub.5) su istanza di [REDACTED] (pratica 642/2004 esistente negli archivi ma non rinvenuta).

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono emerse difformità nei prospetti, nella distribuzione interna ma anche catastali. La particella 36, di cui al pignoramento di fatto è graficamente errata. La palazzina ove giace l'immobile pignorato risulta insistere sulla particella 39.

I costi necessari per rendere l'immobile conforme sia urbanisticamente che catastalmente ammontano a €. 9.415,50 e contemplano le seguenti pratiche:

1. SCIA (F)

Per regolarizzare la variazione dei prospetti e la variazione della diversa distribuzione interna:

2. SCA (AGIBILITA')
3. ART.20 – L. 4/2003: SANATORIA VERANDA
4. CATASTO: AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (DOCFA)
5. CATASTO: CORREZIONE MAPPALE (PROGEO)
6. APE Attestato di Prestazione Energetica

Il prezzo a base d'asta risulta essere pari a € 30.000,00 (diconsi euro TRENTAMILA/00).



QUESITO N° 5**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

La disamina della visura catastale storica e dei titoli di proprietà, in relazione alla storia del bene pignorato, mette in luce i seguenti passaggi di proprietà:

- 1) A [REDACTED]), [REDACTED] l'immobile è pervenuto giusto atto di compravendita del 18/01/2006, [REDACTED] rep. 195378, registrato in Palermo il 31/01/2006 al n. 545, trascritto il 01/02/2006 ai nn. 6137/3103, da potere di [REDACTED].
- 2) A [REDACTED]), nato [REDACTED] l'immobile è pervenuto giusto atto di compravendita del 27/02/2004, [REDACTED] rep. 27793, registrato in Palermo il 27/02/2004 al n. 1109, trascritto il 03/03/2004 ai nn. 9727/6730, da potere di [REDACTED].
- 3) A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e C [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di Donazione del 25/01/1983, [REDACTED] rep. 216897, registrato il 14/02/1983 al n. 3837 e trascritto il 24/02/1983 ai nn. 7426/6257, da potere di [REDACTED].
- 4) A [REDACTED] (si legge nell'atto precedente), l'immobile è pervenuto per metà da parte del padre [REDACTED] e per altra metà da parte della madre [REDACTED], GIUSTO ATTO DI DONAZIONE DEL 27/09/1965 REGISTRATO al N. 13689, [REDACTED]

Pertanto, sulla scorta delle indagini catastali, l'immobile oggi pignorato, era sicuramente preesistente già nell'anno 1965.

QUESITO N°6:**verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio**

Il sottoscritto in data 05/05/2025, al fine di verificare la regolarità urbanistico/edilizia del bene pignorato, presentava Istanza al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo prot. 690551 del 05/05/2025, e all'ufficio Condono Edilizio prot. 694970 del 05/05/2025, per l'acquisizione di qualsiasi documentazione, in ambito urbanistico ed edilizio, nonché di Condono Edilizio, presentata dagli aventi titolo (proprietari) negli anni precedenti al pignoramento;

L'ufficio Edilizia Privata (oggi SACE) comunicava al sottoscritto, in data 30/05/2025, che da ricerche effettuate presso i loro archivi informatici si reperiva la pratica n. 642/2004, ma la stessa risultava non disponibile.



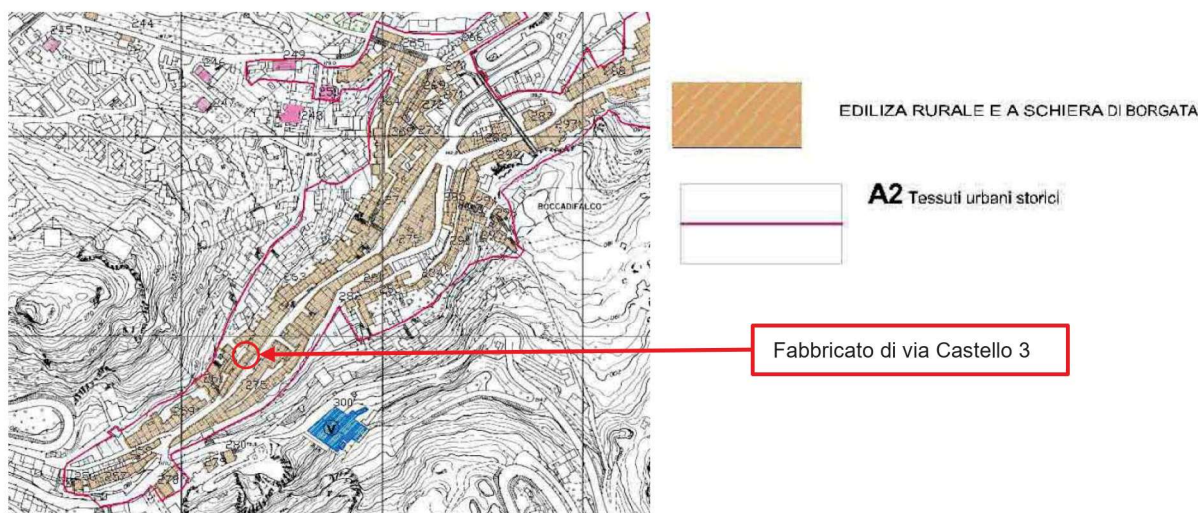
Da successive interlocuzioni via mail l'ufficio informava il sottoscritto che la pratica 642/2004 aveva per oggetto: "██████████ accorpamento di due unità al 1° e 2° p. immobile sito in via castello n. 3".

Contestualmente l'Ufficio Condono riferiva al sottoscritto, a mezzo mail, che: *"da ricerche effettuate sul nostro database non risultano istanze di sanatoria con i dati da lei forniti"*.

Sulla scorta pertanto della risposta fornita al sottoscritto, in merito all'oggetto della pratica ad oggi "non disponibile", è verosimile ritenere che dal punto di vista della regolarità edilizia l'accorpamento delle 2 unità immobiliari (sub.4 e 5) sia regolare e sia stato effettuato da Brusca Francesco nell'anno 2004.

Per di più, vista la disamina dei vari titoli di proprietà, (vedasi quesito 5) è altresì plausibile ritenere l'esistenza dell'appartamento pignorato già dall'anno 1965, quindi antecedente al 1° settembre 1967, ove con la Legge Ponte, LEGGE 6 agosto 1967, n. 765, si estende l'obbligo della Licenza Edilizia per le nuove edificazioni anche fuori dai centri abitati.

Altra verifica condotta è lo studio del Piano Regolatore Generale della città di Palermo, che nella Variante del 2004, SCHEDA NORMA TAV P2b 5010, rappresenta il fabbricato in Netto Storico.



VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

Tav. P2b - 5010 - SCHEDA NORMA

Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico"

Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione

Palermo - Luglio 2003

Presa D'atto Delibera 7 / 2004

Pertanto, sulla scorta delle indagini eseguite, non trovando risposte da parte degli uffici preposti, il sottoscritto, in virtù delle disamine cartografiche e dello studio dei titoli di proprietà, ritiene l'immobile pignorato collocabile ad una data antecedente al 1° settembre 1967.



La conformità urbanistico/edilizia e catastale, per quanto rilevato, NON SUSSISTE.

Per la regolarizzazione dell'immobile si dovranno affrontare costi così ripartiti:

6.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

1. SCIA (F)

Per regolarizzare la variazione dei prospetti e la variazione della diversa distribuzione interna:

- Spese Tecniche SCIA € 2.000,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Segreteria SCIA € 150,00
- Oblazione presunta € 1.000,00

2. SCA (AGIBILITA')

- Spese Tecniche SCA € 2.000,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Segreteria SCA € 200,00

3. ART.20 – L. 4/2003: SANATORIA VERANDA

- Spese Tecniche € 500,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Segreteria € 150,00
- Oblazione= mq 10,91*€ 50,00= € 545,50

4. CATASTO: AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (DOCFA)

- Spese Tecniche DOCFA € 500,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Istruttoria DOCFA € 70,00

5. CATASTO: CORREZIONE MAPPALE (PROGEO)

- Spese Tecniche PROGEO € 2.000,00 oltre oneri di Legge
- Diritti, bolli, oneri vari (a forfait) € 300,00

6. APE : Attestato di Prestazione Energetica

- Spese Tecniche € 300,00 oltre oneri di Legge

TOTALE COSTI € 9.415,50

COSTI CHE VERRANNO DETRATTI DAL VALORE DI MERCATO RICERCATO

QUESITO N°7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile alla data del sopralluogo risultava disabitato ed in stato di abbandono.

QUESITO N°8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'esame della Certificazione Notarile unitamente alle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO IP) acquisite, risultano i seguenti gravami:



1. TRASCRIZIONE del 03/03/2004 - Registro Particolare 6729 Registro Generale 9726
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 27793 del 27/02/2004
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE del 03/03/2004 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 9727
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 27793/18713 del 27/02/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 03/03/2004 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 9730
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 27794/18714 del 27/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 01/02/2006 - Registro Particolare 3103 Registro Generale 6137
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 195378/2445 del 18/01/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 01/02/2006 - Registro Particolare 2462 Registro Generale 6138
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 195379/2446 del 18/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. TRASCRIZIONE del 06/09/2018 - Registro Particolare 25623 Registro Generale 33670
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO PALERMO Repertorio 502/2018 del 24/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 19/02/2024 - Registro Particolare 6557 Registro Generale 8173
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 1281/2024 del 30/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N°9:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N°10:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di ogni altro tipo

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero, il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà.

QUESITO N° 11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio costituito. L'immobile alla data del sopralluogo risultava "fatiscente, degradato e in stato di evidente abbandono".

QUESITO N°12:

Procedere alla valutazione del bene



Trattasi di LOTTO UNICO:

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Località Boccadifalco, Via Castello 3, posto al piano 2° e 3°, scala unica.

12.1 - Metodologia estimativa

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale nel comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero, quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Detto valore in generale è determinato come il più probabile valore di mercato.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili a quello in oggetto.

12.2 - Determinazione del valore unitario (€/mq.)

Il valore unitario al mq è stato ricavato da una scrupolosa indagine di mercato della zona, comparando prezzi di vendita per beni analoghi, tenendo conto delle compravendite trascritte negli ultimi 3 anni, oggi con un mercato in ripresa ed evidenziato dai principali indicatori economici.

Pertanto, sulla scorta dei valori di vendita ricavati dalle pubblicazioni ufficiali del mercato immobiliare **(ALLEGATO VM)**, nonché dei valori più recenti pubblicati dall'OMI, (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si ricava il prezzo di vendita come segue:

I "comparabili" (immobili simili) presi in esame, posti nella stessa zona, sono:

Tratti da: **CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI – AGENZIA DELLE ENTRATE – ZONA E21**

IMM. N°	SUPERF. mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO	UBICAZIONE
1	81	15.000 €	185 €/mq	Boccadifalco
2	74	27.500 €	371 €/mq	Boccadifalco
3	65	15.000 €	231€/mq	Boccadifalco

CONSULTAZIONE DA OPERATORI ECONOMICI

IMM. N°	SUPERF. mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO	UBICAZIONE
1	88	45.000 €	511 €/mq	Via San Martino 111
2	50	19.500 €	390 €/mq	Via San Martino 203
3	70	35.000 €	500€/mq	Via Mulino 17

I valori pubblicati dall'OMI (Agenzia delle Entrate) 2° semestre 2024, sono:

ABITAZIONE ECONOMICA	MIN. 800€/mq - MAX. 1000€/mq
-----------------------------	-------------------------------------



Pertanto, sulla scorta delle ricerche di mercato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in virtù del pessimo stato di conservazione, il sottoscritto ritiene di poter applicare, in via cautelativa, un valore unitario di stima pari a **€/mq 400,00**.

12.3 – Calcolo del valore di mercato

V_m = Valore di mercato

S_c = superficie commerciale = **mq 103,37**

V_u = Valore unitario di mercato = €/mq 400,00

$V_m = S_c \times V_u$

$mq\ 103,37 \times \text{€}.\ 400,00/mq = \text{€}.\ 41.348,00$ in c.t. = **€. 41.000,00**

Da cui detraiamo i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:

Pertanto avremo:

$\text{€}.\ 41.000,00 - 9.415,50,00 = \text{€}.\ 31.584,50$

12.4 – PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

In via cautelativa, per possibili vizi non manifesti, si provvede ad abbattere il valore di mercato di una aliquota pari al 5%, divenendo il prezzo a base d'asta pari a:

$V_m = \text{€}.\ 31.584,50 \times 95\% = \text{€}.\ 30.005,27$

IN CT. = 30.000,00 (diconsi euro TRENTAMILA/00)

QUESITO N°13:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

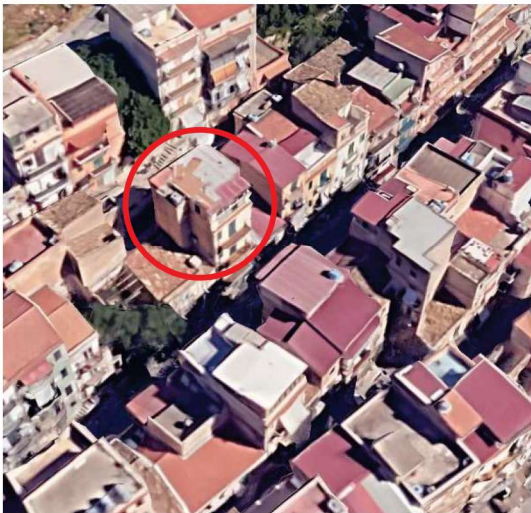
L'immobile è pignorato per l'intero.

14 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto a conclusione delle indagini espletate, rimette la presente perizia all'Autorità Giudiziaria, rimanendo disponibile a qualsiasi chiarificazione o integrazione che si rendesse necessaria.

Palermo 01/10/2025

Il CTU
arch. Francesco Atanasio
FRANCESCO ATANASIO
N° 64310
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI PALERMO

QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO			
PROCEDURA ESECUTIVA RG.ES 58/2024		UBICAZIONE: VIA CASTELLO 3 – BOCCADIFALCO (PA)	
IMMOBILE	Trattasi di LOTTO UNICO: appartamento sito in Palermo, località Boccadifalco, via Castello n.3 di 2° e 3° piano con terrazza a livello, per complessivi quattro vani e mezzo catastali, confinante con la detta via Castello e la via San Martino.		
	DATI METRICI		SUP. COMMERCIALE mq 103,37
	CATASTO		In catasto al Foglio 141, particella 36, subalterno 6, Categoria A/4 – abitazione di tipo economico”.
CONFORMITA' URBANISTICA			
L'intera palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata anteriormente al 1°/09/1967 Sotto il profilo catastale ed urbanistico, l'immobile risulta DIFFORME. I costi totali per la regolarizzazione dell'appartamento ammontano a €. 9.415,50			
VALORI DI MERCATO			
VALORE DI MERCATO (Vm)	DETRAZIONI	BASE D'ASTA	
€ 41.000,00	€. 9.415,50 OLTRE IL 5%	€ 30.000,00	
NOTE	La particella catastale 36, graficamente è errata. Secondo l'Estratto di Mappa, l'immobile ricade nella particella 39.		
n.b.: immobile disabitato, in stato di abbandono, degradato e completamente da ristrutturare.			

Palermo, 01/10/2025

Il CTU

arch. Francesco Atanasio
Francesco Atanasio



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO VS = VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO DC = DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- ESTRATTO DI MAPPA
- VISURA STORICA
- PLANIMETRIA CATASTALE ODIERNA SUB 6
- PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA SUB 5
- PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA SUB 4

4) ALLEGATO DU = DOCUMENTAZIONE REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

5) ALLEGATO RM = RILIEVO METRICO

6) ALLEGATO DF = DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

7) ALLEGATO TP = TITOLI DI PROPRIETA'

8) ALLEGATO IP = ISPEZIONI IPOTECARIE

9) ALLEGATO VM = VALORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Palermo, 01/10/2025

II CTU

arch. Francesco Atanasio

