

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 408/2023

CREDITORE PROCEDENTE *Z*

contro

DEBITORI ESECUTATI *A*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIULIANA COMPAGNO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento ubicato nel Comune di Palermo, in Via Ciaculli n. 9, scala C, piano II

Catasto Fabbricati del Comune di Palermo: foglio di mappa n. 103, particella 1110 subalterno 9



Esperto stimatore: Ing. Massimiliano Di Liberto

Sommario

<i>PREMESSA.....</i>	<i>3</i>
<i>QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	<i>3</i>
<i>QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....</i>	<i>6</i>
<i>QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....</i>	<i>16</i>
<i>QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO</i>	<i>20</i>
<i>QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</i>	<i>21</i>
<i>QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</i>	<i>21</i>
<i>QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....</i>	<i>24</i>
<i>QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....</i>	<i>24</i>
<i>QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....</i>	<i>26</i>
<i>QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO</i>	<i>26</i>
<i>QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.</i>	<i>26</i>
<i>QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....</i>	<i>27</i>
<i>QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA</i>	<i>33</i>
<i>ELENCO ALLEGATI.....</i>	<i>33</i>

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 22/08/2024, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto ing. Massimiliano Di Liberto, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7364, quale esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 26/08/2024 il sottoscritto ha provveduto al deposito telematico del verbale di accettazione incarico *ex art.* 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'avvio delle operazioni di consulenza, ha proceduto congiuntamente al nominato Custode, avv. Giuliana Compagno, alla verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., depositando con esito positivo, in data 02/10/2024, il relativo modulo di controllo.

In data 24/01/2025 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile pignorato.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile. La presente relazione è dunque relativa ad un lotto unico per la vendita costituito da tale immobile.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un *“appartamento in Palermo, via Ciaculli 9, al piano secondo, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con strada condominiale, vano scala, e proprietà Ferrara, in Catasto al Fg. 103, p.lla 1100 sub 9, via Ciaculli, P. 2, r.c. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, r.c. € 4193,15.”*.

Nel medesimo atto si dichiara che *“il pignoramento si estende alle accessioni, attinenze, dipendenze, pertinenze, afferenze, con le costruzioni ivi sorte o che vi sorgeranno, tutto incluso e nulla escluso”*.

Diritti reali:

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano rispettivamente l'*ALLEGATO 1* e l'*ALLEGATO 2*), nonché dell'atto di provenienza dell'immobile (in *ALLEGATO 3*), si evince che il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati medesimi in forza del seguente atto:

- atto di compravendita del 26/02/2008 in Notaio Dario Fogazza di Palermo, rep. n. 204337, racc. n. 3503, trascritto a Palermo il 14/03/2008 ai nn. 14394/9413, con il quale l'esecutata acquisiva la piena proprietà dell'immobile da potere di Di Girolamo Gaetana, piena proprietaria del bene.

Dati catastali:

I dati catastali essenziali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (si veda l'*ALLEGATO 1*), evidenziati nel prosieguo in risposta al Quesito n. 3, per cui non si rilevano “difformità formali” dei dati di identificazione catastale.

Si evidenziano invece alcune lievi “difformità sostanziali” tra la situazione di fatto dell'immobile e la situazione rappresentata nella planimetria catastale di cui ai dati di identificazione catastale (in *ALLEGATO 4*), come verrà descritto in risposta al Quesito n. 3. Per tale ragione si assumerà nel seguito come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (*Figura 1*) e la mappa catastale (*Figura 2*), con l'ausilio del portale Stimatrix® forMaps. Il risultato grafico di tale raffronto, riportato anche in *ALLEGATO 5*, è mostrato nella successiva *Figura 3*.



Figura 1: *Ortofoto attuale, tratta da Google Earth™, del fabbricato in cui sorge l'immobile oggetto di stima (nell'ovale rosso)*

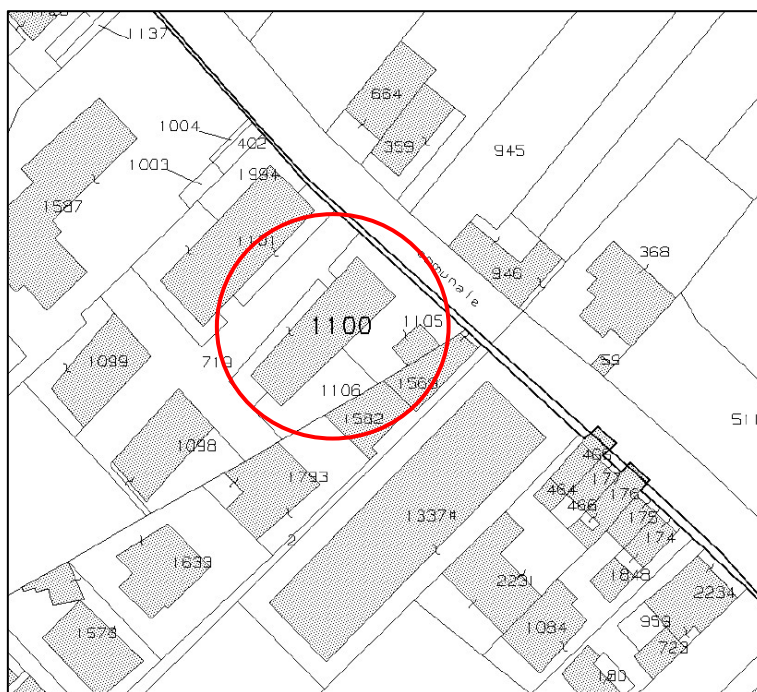


Figura 2: *Particolare del foglio di mappa catastale n. 103 del Comune di Palermo*



Figura 3: Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix® forMaps

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

Il lotto è costituito dall'unico immobile pignorato, oggi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 103, p.lla 1100 sub 9, categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 3, superficie catastale totale mq 122.

Tipologia. Il suddetto immobile è costituito da un appartamento al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t.

Ubicazione. Il bene è situato nel territorio del Comune di Palermo, all'interno del quartiere Brancaccio-Ciaculli, in Via Ciaculli (cfr. Foto 1 e 2 dell'*ALLEGATO 6*). L'area si colloca nella periferia sud-orientale del Comune, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici a due o tre elevazioni fuori terra e da ampi spazi destinati a verde (cfr. anche la precedente *Figura 1*). Il contesto urbanistico in cui sorge l'immobile è dotato delle

principali utenze (rete idrica e fognaria, energia elettrica), ma risulta carente in termini di servizi al cittadino, quali attività commerciali, trasporti pubblici, supermercati, scuole e uffici pubblici, *etc.* La zona in questione gode comunque di buona accessibilità, trovandosi a breve distanza dallo svincolo dell'autostrada A19 Palermo-Catania in corrispondenza di Via Emilio Giafar.

Caratteristiche strutturali. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai piani in latero-cemento, tompagnature in muratura intonacate e copertura piana.

Accessi. Il bene pignorato è accessibile dalla pubblica Via Ciaculli tramite una stradella privata condominiale (cfr. Foto 3(a)-(c) dell'*ALLEGATO 6*), che ha origine dal civico 9 della suddetta via e si sviluppa sulla p.lla 719 del foglio di mappa 103 del Comune di Palermo (si vedano l'estratto del foglio di mappa e le visure catastali in *ALLEGATO 1*). Il fabbricato in cui sorge l'immobile pignorato è ubicato in corrispondenza al civico 9/C della citata stradella, dove è presente un portoncino d'ingresso in alluminio e vetri (cfr. Foto 4), che immette nell'androne condominiale al piano terra dello stabile (Foto 5).

Tale androne è collegato ad un vano scala senza ascensore che, al secondo piano, conduce ad un pianerottolo da cui, sulla sinistra, si accede all'immobile pignorato (Foto 6).

Confini. Il cespite confina: in direzione nord-est, con il vano scala condominiale e con un'altra u.i. ubicata al secondo piano dell'edificio; in direzione nord-ovest e sud-ovest, con la stradella privata ricadente sulla p.lla 719 del foglio 103; in direzione sud-est con un'area interna tra fabbricati, ricadente sulla p.lla 1106.

Composizione interna. Con riferimento alle foto dell'*ALLEGATO 6*, l'immobile pignorato è composto da: un vano d'ingresso (Foto 7(a)), un corridoio centrale di distribuzione (Foto 7(b)-(d)) in cui è ricavato un armadio a muro (Foto 8(a)), un ripostiglio (Foto 8(b)), una cucina (Foto 9(a)-(c)) dotata di balcone coperto da una tettoia (Foto 10(a)-(b)), un soggiorno (Foto 11(a)-(d)) collegato tramite un varco alla cucina e dotato anch'esso di piccolo balcone, un servizio igienico (Foto 12(a)-(c)), una camera da letto principale (Letto

1 – Foto 13(a)-(c)) con annesso balcone (Foto 14), e due ulteriori camere da letto (Letto 2 – Foto 15(a)-(c) e Letto 3 – Foto 16(a)-(b), quest’ultima con balcone – Foto 17).

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi. Nella tavola planimetrica n. 1 in *ALLEGATO 7*, relativa allo stato di fatto attuale dell’immobile (riprodotta in *Figura 4*), sono evidenziate le suddette distribuzioni spaziali dell’unità immobiliare identificata dal sub 9 della p.lla 1100.

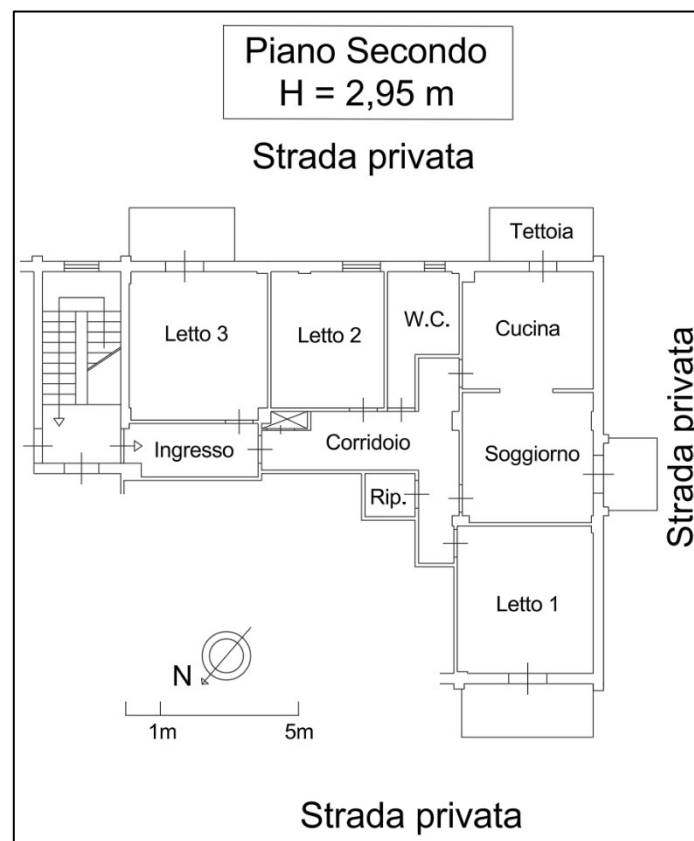


Figura 4: *Planimetria di rilievo dello stato di fatto*

Pertinenze. Dalla lettura dell’atto di provenienza, non si evidenzia la presenza di pertinenze esclusive dell’immobile pignorato.

Fotografie dei luoghi. Per agevolare la comprensione della descrizione fornita dell’immobile, nelle seguenti figure sono riprodotti alcuni fotogrammi dei sopracitati elementi.



Figura 5: Ripresa del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato (nell'ovale rosso)

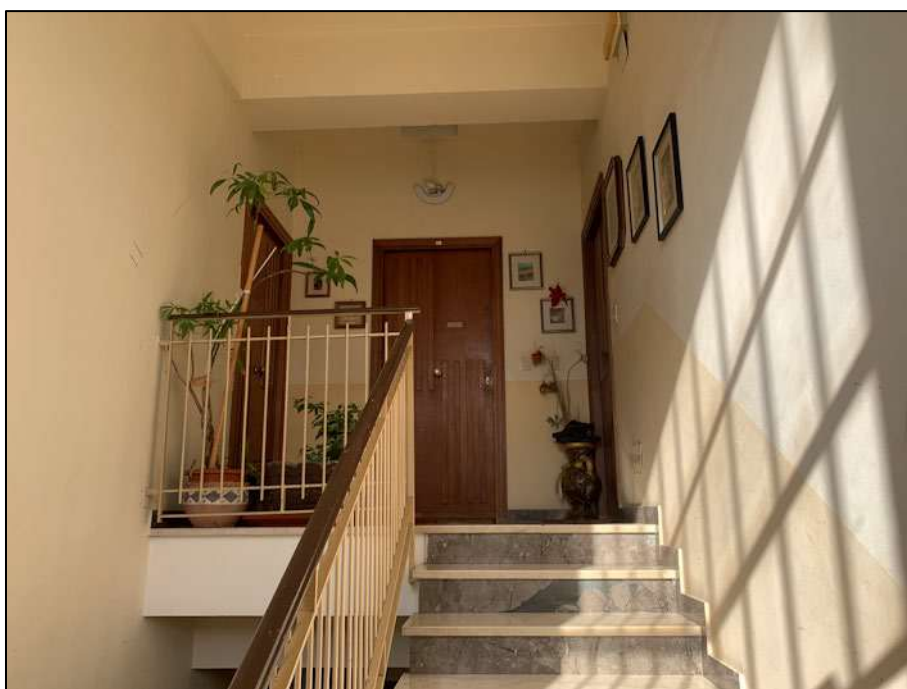


Figura 6: Particolare del pianerottolo, al secondo piano dell'edificio, da cui si accede all'immobile pignorato



(a)



(b)

Figura 7: *Fotogrammi del corridoio centrale di distribuzione dell'immobile*

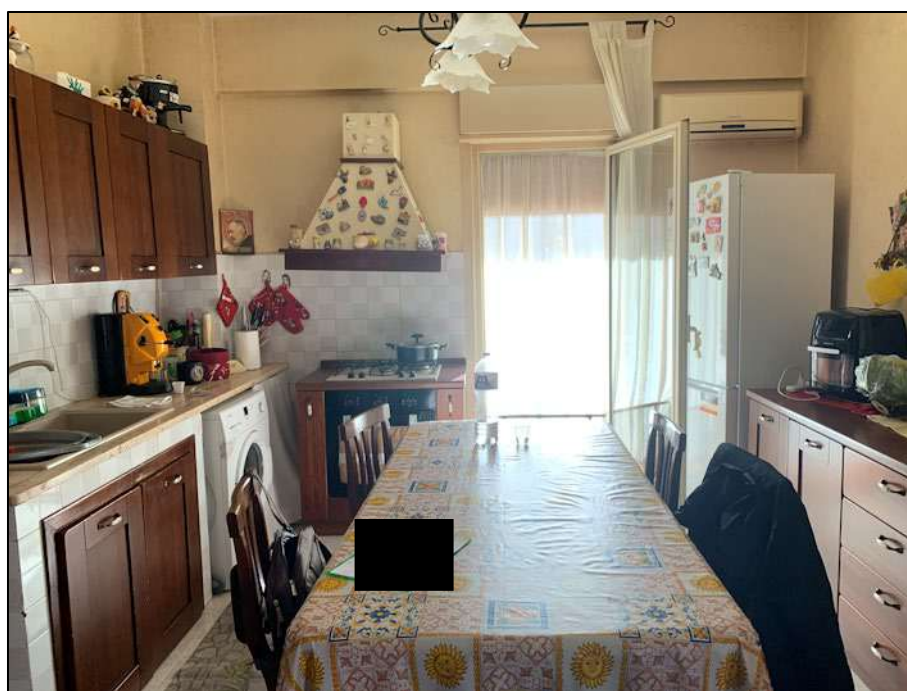


Figura 8: *Inquadratura della cucina dell'immobile*



Figura 9: *Fotogramma del balcone della cucina, dotato di tettoia di copertura*



Figura 10: *Ripresa del vano soggiorno dell'immobile*



Figura 11: *Altra inquadratura del vano soggiorno con balcone*



(a)



(b)

Figura 12: *Riprese del servizio igienico dell'immobile.*



(a)



(b)

Figura 13: *Inquadrature della camera da letto principale dell'immobile, indicata nella planimetria come "Letto 1"*



Figura 14: *Fotogramma della camera da letto dell'immobile indicata come "Letto 2"*



Figura 15: *Ripresa della camera da letto dell'immobile indicata come "Letto 3"*

Dotazioni condominiali. L'unità immobiliare non risulta fare parte di un Condominio costituito. Si riscontra tuttavia che, a seguito di accordi tra i proprietari dei vari immobili, risulta assegnato all'immobile pignorato un posto auto nella stradella privata (cfr. Foto 18 dell'*ALLEGATO 6*).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile si mostra esternamente (prospetti, cornicioni e balconi) in uno stato di conservazione scarso, con la necessità di eseguire diversi interventi di manutenzione e ripristino. Internamente, l'unità immobiliare presenta finiture di medio livello e da abitazione non di lusso, con porte tamburate in legno e vetri e infissi esterni con telaio in alluminio e vetro camera. Il servizio igienico e, parzialmente, la cucina risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli impianti sono posti in massima parte sottotraccia e l'impianto elettrico, per il quale non è stata rinvenuta la necessaria dichiarazione di conformità appare da adeguare alle norme vigenti. Non è presente un impianto di climatizzazione, a meno di una pompa di calore installata nel vano cucina, e la produzione di acqua calda sanitaria viene garantita mediante uno scaldabagno elettrico.

I costi necessari per l'adeguamento e la certificazione dell'impianto elettrico possono essere quantificati in € 1.500,00 circa, stimati sulla base dei prezzi vigenti alla data odierna.

Nel complesso, l'intero immobile si presenta attualmente in uno stato di uso e di conservazione in generale mediocre, con la necessità di interventi manutentivi in alcuni punti del soffitto, dove si sono rilevati segni di ammaloramenti legati ad infiltrazioni pregresse, non in atto al momento del sopralluogo, provenienti dalla copertura (si veda ad es. la Foto 19).

Attestato di prestazione energetica. Da una Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura>) del Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana (si veda la visura in *ALLEGATO 8*), si evince che il cespite oggetto di pignoramento non risulta iscritto al Catasto Energetico dei Fabbricati e non appare dunque dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in € 200,00 (IVA e cassa professionale compresi) come compenso per il professionista abilitato.

Superficie utile interna. Con riferimento alla configurazione urbanisticamente regolarizzata, la superficie utile interna dell'immobile, calcolata secondo la tabella seguente, è pari a circa 101 mq.

TABELLA SUPERFICIE UTILE	
<i>Vano</i>	[mq]
Ingresso	5,8
Corridoio	13,6
Cucina	12,9
Soggiorno	14,2
Ripostiglio	1,8
W.C.	6,2
Letto 1	16,8
Letto 2	12,9
TOTALE	101,3

Tabella 1: Superficie utile calpestabile dell'immobile

Superficie commerciale. La superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i criteri meglio specificati in risposta al Quesito n. 12 (si veda più avanti) risulta pari a circa 122 mq.

Altezza utile interna. L'altezza interna utile dell'immobile è di circa 2,95 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio di mappa 103, p.lla 1100 sub 9, indirizzo “ *VIA CLACULLI n. 9 Scala C Interno 9 Piano 2*”, categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 122 mq (117 mq, escluso le aree scoperte), rendita catastale € 193,15.

In merito alla ricostruzione storico-catastale del bene, si rappresenta che il complesso immobiliare in cui esso è ubicato è stato edificato dalla Società Immobiliare *U* all'interno di un appezzamento di terreno acquisito dalla stessa giusta atto di compravendita stipulato in

data 08/10/1971 a rogito del Notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri (rep. n. 35866), identificato, al Catasto Terreni, con la particella 719 del foglio 103 del Comune di Palermo. In conseguenza dell'edificazione, la p.lla 719 veniva successivamente frazionata, dando origine all'attuale p.lla 1100, su cui ricade il fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato. Tale p.lla 1100 veniva quindi rappresentata in mappa e censita con qualità "Ente Urbano" e superficie catastale totale pari a 378 mq (cfr. le visure storiche e l'estratto di mappa in *ALLEGATO 1*).

Tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare, tra le quali anche l'immobile pignorato, venivano quindi identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i vari subalterni della p.lla 1100 (si veda l'Elenco immobili della p.lla 1100 in *ALLEGATO 1*)

Dall'esame delle visure catastali attuale e storica non si evidenziano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale essenziali del bene pignorato tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza, e quanto agli atti del Catasto.

Intestatari catastali dell'immobile. L'immobile pignorato risulta oggi catastalmente in testa a *A*, nata a *Omissis*, con il diritto di "*proprietà 1/1*".

Planimetria catastale. La planimetria catastale dell'immobile, presentata in Catasto in data 27/12/1972 (cfr. la planimetria catastale d'impianto in *ALLEGATO 4*), evidenzia alcune "difformità sostanziali" tra la situazione ivi rappresentata e lo stato di fatto dell'immobile, rilevato nel corso del sopralluogo compiuto il 24/01/2025.

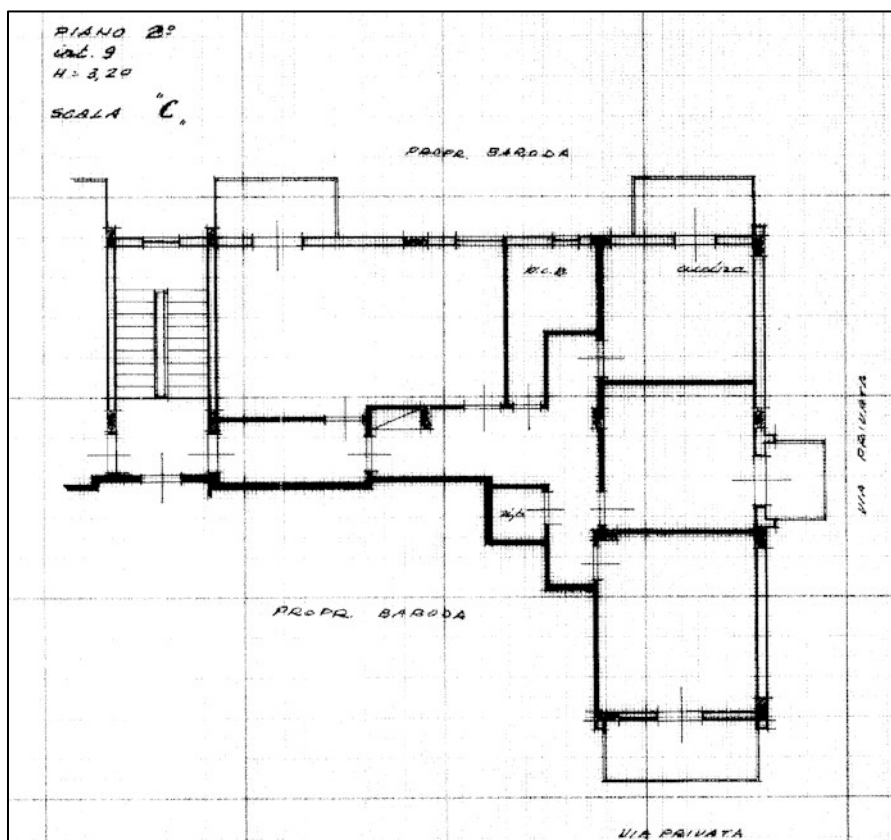


Figura 16: Estratto planimetria catastale (ALLEGATO 4)

In *ALLEGATO 9* è riportata la tavola planimetrica n. 2 raffigurante la situazione reale dei luoghi relativa al bene pignorato, nella quale sono evidenziate graficamente le difformità riscontrate rispetto alla situazione dei luoghi rappresentata nella planimetria catastale. Tale tavola planimetrica è riprodotta anche nella seguente *Figura 17*.

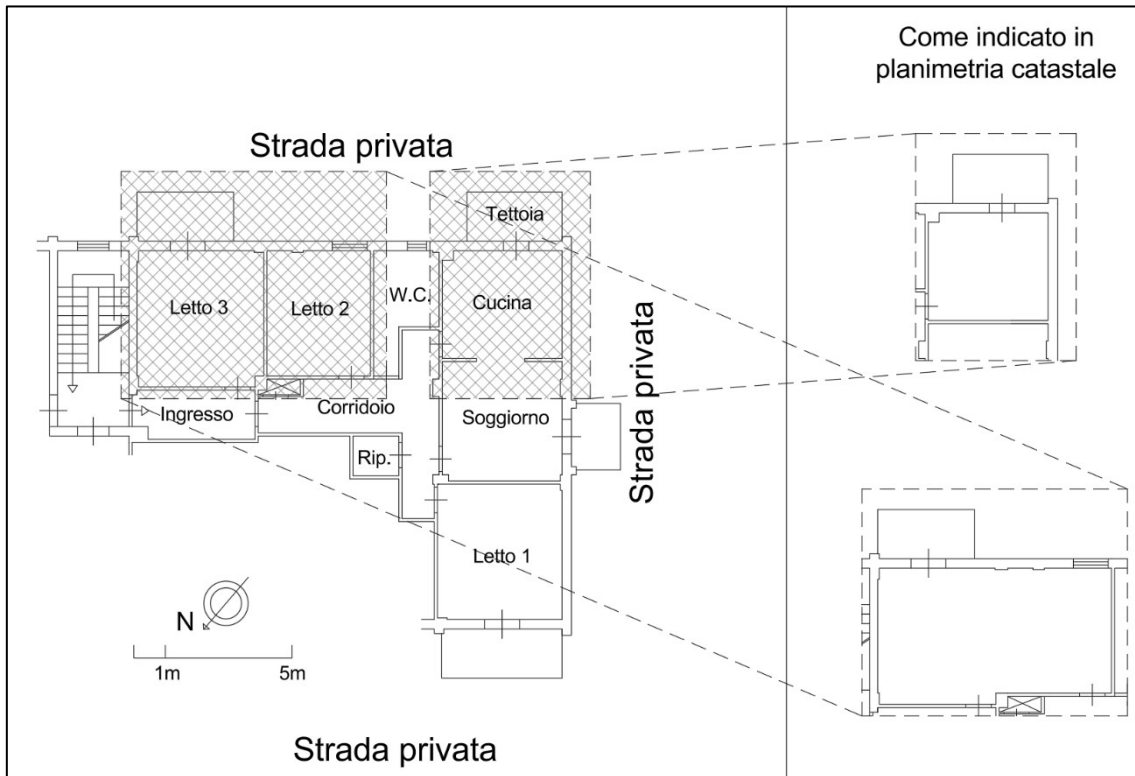


Figura 17: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (ALLEGATO 9)

Dall'analisi comparativa condotta emerge che le difformità rilevate riguardano principalmente una diversa distribuzione planimetrica interna dell'unità immobiliare, derivante in particolare dall'apertura di un varco di collegamento nella parete divisoria tra gli attuali vani cucina e soggiorno e dalla suddivisione, tramite realizzazione di una tramezzatura, dell'originario ambiente unico situato nell'angolo orientale dell'immobile in due distinte camere da letto. Un'ulteriore difformità è rappresentata dalla realizzazione di una tettoia con struttura metallica a copertura del balcone accessibile dalla cucina dell'appartamento.

Come sarà esposto nel prosieguo della presente relazione, tutte le difformità sopra descritte si ritengono suscettibili di sanatoria urbanistica per via ordinaria.

I costi per eliminare le difformità riscontrate, dal punto di vista catastale, sono quantificabili in € 1.000,00 (IVA e cassa professionale compresi), come compenso per il professionista abilitato, necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, a seguito della regolarizzazione urbanistica

dell'immobile. I costi per le pratiche catastali sopra indicati saranno detratti dal valore di stima, ed esulano in ogni caso dai costi per le sanatorie delle opere regolarizzabili, che saranno esposti nel seguito.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile **ad uso abitativo**, ubicato in Palermo (PA), Via Ciaculli n. 9, scala C, piano secondo.

Composto da: una cucina, un soggiorno, un ingresso, un corridoio di distribuzione, tre camere da letto, un W.C., un ripostiglio e quattro balconi.

Censito al C.F. al **foglio 103, p.lla 1100 sub 9** del Comune di Palermo.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 593 del 07/06/1971 e successiva variante n. 2 del 02/01/1973, rilasciate dal Comune di Palermo, ed è stato dichiarato abitabile con certificato del 10/04/1973, prot. n. 4905.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla situazione indicata nei titoli autorizzativi in ordine alla diversa distribuzione degli ambienti interni e alla realizzazione di una tettoia nel balcone della cucina. Tali difformità si ritengono urbanisticamente sanabili e il costo di tale sanatoria ammonta a € 3.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA) per la definizione delle pratiche edilizie.

A seguito della regolarizzazione edilizia dell'immobile andrà eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimabile in € 1.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E). I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in complessivi € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: euro 77.000,00 (euro settantasettemila/00).

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

Il bene pignorato (foglio 103 del Comune di Palermo, p.lla 1100 sub 9) appartiene attualmente alla sig.ra *A*, nata a *Omissis*, per la piena proprietà. Il bene è pervenuto alla sig.ra *A* giusta atto di compravendita in Notaio Dario Fogazza di Palermo, rogato a Palermo il 26/02/2008, rep. n. 204337 racc. n. 3503 (in *ALLEGATO 3*), trascritto a Palermo in data 14/03/2008 ai nn. 14394 R.gen. 9413 R.part., da potere della sig.ra *Y*, nata a *Omissis*, piena proprietaria dell'immobile.

A sua volta, l'immobile era pervenuto alla sig.ra *Y* per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ giusta atto di compravendita in Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo, stipulato in data 08/05/1995, rep. n. 56655, trascritto a Palermo il 09/05/1995 ai nn. 17262 R.gen. 12941 R.part., da potere del sig. *X*, nato a *Omissis*, proprietario della quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'immobile;

La restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ era pervenuta alla sig.ra *Y*, insieme alla suddetta quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del sig. *X*, giusta atto di compravendita in Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo, stipulato in data 23/07/1986, rep. nn. 25890/4437, trascritto a Palermo il 04/08/1986 al n. 19461, da potere della sig.ra *W*, nata a *Omissis*, piena proprietaria dell'immobile.

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

Il fabbricato (edificio C) in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato dalla Società Immobiliare *U* tra il 1971 e il 1973, in forza delle licenze edilizie rilasciate dal Municipio di Palermo – Ripartizione Urbanistica n. 593 del 07/06/1971 (sulla base del progetto approvato dalla C.E. nelle sedute del 24/08/1968 e 13/05/1970) e n. 2 del 02/01/1973 (sulla base del progetto di variante, per diversa distribuzione interna, approvato dalla C.E. nella seduta del 30/11/1972). Il fabbricato è stato successivamente dichiarato abitabile in data 10/04/1973, con certificazione prot. n. 4905 rilasciata dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene ed Assistenza Sanitaria (si veda la documentazione reperita presso l'Ufficio autonomo SACE

del Comune di Palermo in *ALLEGATO 10*).

Il bene risulta pertanto originariamente regolarmente edificato sotto il profilo edilizio e urbanistico in forza delle licenze edilizie e del successivo certificato di abitabilità.

Dall'analisi comparativa tra gli elaborati grafici di progetto allegati al certificato di abitabilità prot. n. 4905/73 (in *ALLEGATO 10*), la planimetria catastale d'impianto (riprodotta in *ALLEGATO 4* e nella *Figura 16*), lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto (rappresentato in *ALLEGATO 9* e nella *Figura 4*) e la documentazione fotografica dei luoghi in *ALLEGATO 6*, si rileva che l'immobile si presenta attualmente conforme al titolo abilitativo, fatta eccezione per alcune difformità.

Le difformità consistono, nello specifico, in una diversa configurazione degli spazi interni, caratterizzata dall'apertura di un varco di collegamento tra gli attuali ambienti soggiorno e cucina e dalla suddivisione dell'originario vano unico ubicato sul lato est dell'immobile in due distinte camere da letto, nonché nella realizzazione di una tettoia con struttura precaria in ferro a copertura del balcone con accesso dalla cucina dell'immobile. Tali variazioni risultano evidenti dal confronto grafico tra la documentazione progettuale (si veda un estratto dei grafici di progetto riprodotto nella seguente *Figura 18*) e lo stato di fatto, rappresentato nella tavola planimetrica n. 3 in *ALLEGATO 11* (riprodotta nella seguente *Figura 19*), dove sono evidenziati gli elementi di difformità tra quanto assentito e quanto effettivamente esistente.

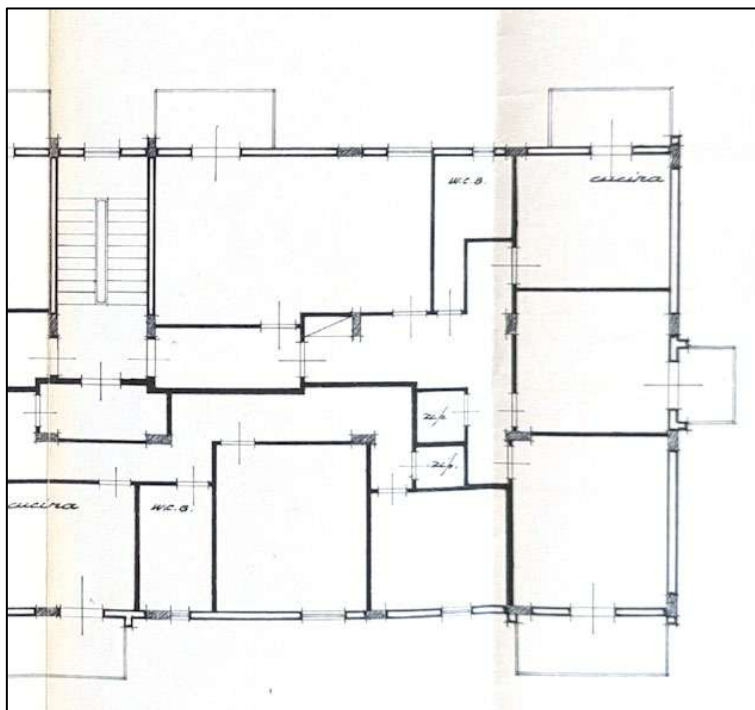


Figura 18: Estratto dei grafici di progetto allegati alla certificazione di abitabilità prot. n. 4905 del 10/04/1973

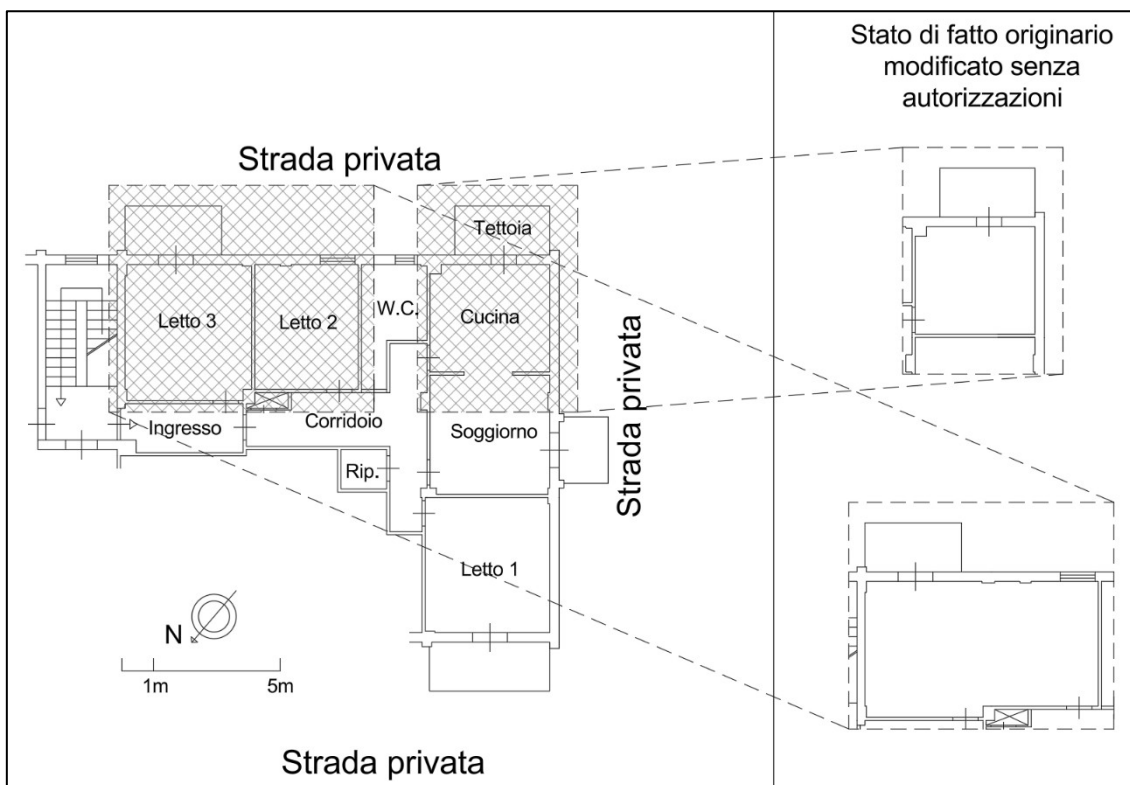


Figura 19: Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate rispetto ai grafici di progetto

Per tutte le modifiche edilizie rilevate, non risulta presentata al Comune di Palermo alcuna istanza di autorizzazione preventiva o richiesta di concessione in sanatoria.

La difformità relativa alla diversa distribuzione degli ambienti interni si ritiene sanabile per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto non comporta incremento di volumetria. È pertanto possibile procedere a una sanatoria ordinaria, attraverso un procedimento amministrativo semplificato, quale la CILA in sanatoria (CILA tardiva).

Analogamente, la difformità relativa alla tettoia realizzata sul balcone della cucina, in quanto caratterizzata da struttura precaria e insistente su balcone non prospiciente la pubblica via, si ritiene sanabile attraverso procedura ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, mediante presentazione – anche in epoca successiva alla realizzazione dell'opera – di istanza di autorizzazione alla chiusura di balcone ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 16/04/2003. Per la sanatoria delle suddette difformità si può stimare un costo complessivo di circa € 3.000,00 (IVA inclusa), comprensivo sia dell'onorario tecnico per la predisposizione e definizione delle relative pratiche edilizie, sia dei costi di concessione (incluse le oblazioni e i diritti fissi).

Detto importo sarà decurtato dal valore di stima dell'immobile, come indicato nella sezione conclusiva della presente relazione.

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

In base a quanto appurato in occasione del sopralluogo effettuato in data 24/01/2025, l'immobile è attualmente occupato dai familiari della debitrice esecutata, che lo utilizzano come abitazione (cfr. in *ALLEGATO 12* il “Verbale di primo accesso” redatto dal Custode).

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

In primo luogo, si specifica che non si è riscontrata l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascritto in data 29/09/2023 ai nn. 47607 R.gen. 36778 R.part.). Si evidenzia altresì che:

- non risulta che sussistano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti

sull'immobile pignorato;

- non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, né di atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- non risulta che sussistano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non risulta che sussistano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo che si stima pari a **euro 3.000,00** (IVA inclusa) come determinato in risposta al Quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo che si stima pari a **euro 200,00** (IVA inclusa);
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo che si stima pari a **euro 1.000,00** (IVA inclusa) come determinato in risposta al Quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **04/08/2025** (in *ALLEGATO 2*) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 14/03/2008 – Registro Particolare 3072 Registro Generale 14395 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/02/2008 ai rogiti del Notaio Dario Fogazza di Palermo, rep. n. 204338 racc. n. 3504, per un montante di € 300.000,00 (a garanzia di un capitale di € 200.000,00), a favore di *V*, con sede a Palermo, C.F. *Omissis*, e contro *A*.
- TRASCRIZIONE del 29/09/2023 – Registro Particolare 36778 Registro Generale 47607 – Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Palermo (rep. n. 4815 del 13/09/2023), derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore di *Z*, con

sede a Roma, C.F. *Omissis*, e contro *A*.

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

Dall'analisi degli atti di provenienza dell'immobile pignorato e della documentazione catastale ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio, nonché dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

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

Dall'analisi degli atti di provenienza dell'immobile pignorato, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica acquisita dall'Ufficio autonomo SACE del Comune di Palermo, nonché dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né il diritto sul bene del debitore esecutato deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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

Le spese fisse di gestione dell'immobile sono relative a quanto dovuto per le varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. e T.A.S.I. se dovute, T.A.R.I., nonché alle spese riguardanti servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, *etc.*

Il bene pignorato non risulta appartenere ad alcun Condominio costituito. La debitrice esecutata, nel corso del sopralluogo (cfr. il verbale in *ALLEGATO 12*), ha dichiarato che le spese per la gestione delle parti comuni dell'edificio vengono suddivise tra i singoli proprietari degli immobili, che la quota mensile a carico dell'immobile pignorato è pari a circa € 75,00 e che non vi sono quote arretrate non corrisposte.

Non si rilevano altri procedimenti giudiziari in corso sul cespite pignorato.

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

Criterio e procedimento di stima

Per determinare il valore di un immobile, conformemente agli scopi del presente giudizio di stima, l'aspetto economico più idoneo da prendere in considerazione è senza dubbio quello del "più probabile valore di mercato", cioè di quel valore che il bene tende ad assumere in un mercato ordinario, in quanto rappresenta l'equivalenza tra il suo grado di utilità e una determinata quantità di denaro ed è funzione delle curve di domanda e offerta [cfr. Forte C. e De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano, 1974].

La stima dovrà quindi condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè di quel valore che si realizzerebbe con maggiore probabilità allorquando l'immobile venisse posto in vendita in regime di libero mercato e scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi bene informati, interessati alla transazione e non vincolati da particolari rapporti [cfr. IVSC – *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition*, 2003]. Secondo quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, il bene considerato deve avere un mercato, almeno potenziale, e il giudizio di stima, per essere valido e oggettivo, deve essere formulato in regime di "ordinarietà", ossia facendo riferimento a condizioni ritenute normali e continuative, ed escludendo condizioni eccezionali transitorie, delle quali si dovrà tenere conto tramite aggiunte o detrazioni al valore stimato [cfr. Michieli I. e Michieli M., *Trattato di estimo*, Edagricole-New Business Media, Milano, 2010].

Per quanto attiene ai fabbricati, tra i diversi procedimenti dettati dalla tecnica estimativa, il più idoneo, nella fattispecie, a determinare il valore di mercato degli immobili è senza dubbio il metodo di stima sintetico-comparativa per confronto con i valori di mercato [cfr. Castello G., *Stima degli Immobili*, Flaccovio, Palermo, 2001; D'Amato M. et al., *Appraising forced sale value by the method of short table market comparison approach*, Aestimum, Firenze, 2023]. Infatti, in tale metodo di stima del valore di un immobile, oltre all'ubicazione e all'estensione dell'immobile stesso si può avere specifico riguardo per il contesto nel quale l'immobile si trova.

In base a detto procedimento, il valore venale (V) di un immobile può essere stimato

mediante la formula:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c \quad (1)$$

dove:

- V_{um} è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro) *medio* di riferimento di un immobile per immobili simili a quello in questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio comunale;
- k_1 , k_2 e k_3 sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione rispettivamente:
 - k_1 le caratteristiche *posizionali* (o estrinseche), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;
 - k_2 le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e di *conservazione* dell'edificio nel suo complesso;
 - k_3 le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e di *conservazione* dell'unità immobiliare considerata;
- S_c , infine, è la superficie commerciale dell'immobile.

Come si può ben comprendere, il metodo appare utile allo scopo in quanto consente di tenere conto, tramite i suddetti coefficienti correttivi, a parità di superficie commerciale, di tutta una serie di fattori legati sia allo stato nel quale l'immobile si trova sia al contesto nel quale è ubicato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile si farà riferimento ai criteri tratti dall'Allegato C – “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*” del D.P.R. 138/1998 del 23/03/1998, il quale prevede:

“Criteri generali

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato”.*

Con particolare riferimento ad unità immobiliari ordinarie del gruppo “R” (*Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*), la norma prevede che:

“Criteri per i gruppi “R” e “P”

- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti”.*

Sulla base dei suddetti criteri, la superficie commerciale dell’immobile è pari a $S_c = 122 \text{ mq}$

così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ponderazione [%]	Superficie commerciale [mq]
Superficie utile interna	101,3	100	101,3
Superficie strutture interne e perimetrali	15,2	100	15,2
Balconi	18,5	30	5,5
TOTALE ARROTONDATO			122

Tabella 2: Superficie commerciale dell'immobile

Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di identificare il valore unitario medio (V_{um}) dell'immobile oggetto di analisi, è stata esperita un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insiste il bene immobile, con riferimento alla tipologia del cespite interessato nella valutazione e alla zona dove lo stesso è ubicato.

Tale ricerca è stata condotta, da una parte, esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'anno 2024 secondo semestre (le ultime quotazioni disponibili – si veda il risultato di tale consultazione per l'immobile pignorato in *ALLEGATO 13*).

Dall'altro lato, si sono consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.it, *etc.*) e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché si è ricorso all'esame diretto delle offerte di compravendita per immobili simili nella stessa zona (si vedano alcuni risultati di tali indagini in *ALLEGATO 14*). Nell'ambito di tali ricerche di mercato, si sono anche acquisite informazioni presso operatori professionali operanti sul territorio, che hanno indicato, per immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima e ubicati nella stessa zona, dei valori minimi e massimi in linea con quelli ricavati dalle banche dati *online*.

Sono stati altresì interpellati alcuni professionisti che svolgono attività di custode giudiziario o delegato alle vendite forzate, ma non è stato possibile ricavare informazioni relative a

decreti di trasferimento recenti aventi per oggetto immobili simili a quello pignorato, e pertanto utili ai fini della presente stima.

La tabella seguente riassume i risultati dell'indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo rilevati e il valore medio di acquisto calcolato per unità di superficie (in €/mq), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quello in oggetto come ubicazione rispetto all'abitato e come tipologia di immobile residenziale (Comune di Palermo, zona OMI: R1 – Extraurbana/ZONA SUD-EST A DESTINAZIONE AGRICOLA, tipologia: abitazioni di tipo economico).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (I sem. 2025)	€ 673,00	€ 1.292,00	€ 982,50
Osservatorio – Ag. Territorio (II sem. 2024)	€ 660,00	€ 810,00	€ 735,00

Come base di partenza per la stima del prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere $V_{um} \approx 859,00$ €/mq.

Come detto sopra, i valori più opportuni da adottare per i coefficienti correttivi – k_1 , k_2 e k_3 – possono essere stimati sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, anche con l'ausilio di apposite tabelle, fornite dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore, o di *software* specifici.

Nella fattispecie, si possono effettuare le seguenti valutazioni.

- Il coefficiente k_1 , considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell'area dove si trova l'immobile sono nella media della zona, si può stimare pari a 1,00.
- Il coefficiente k_2 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell'edificio) si può considerare inferiore all'unità dal momento che il fabbricato appare in scarse condizioni di manutenzione e necessita di diversi interventi di ripristino. Pertanto, anche considerando che, in generale, lo stato di conservazione

degli edifici presenti nella zona appare mediocre, il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_2 appare allo scrivente essere pari a 0,90.

- Il coefficiente k_3 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione dell'unità immobiliare), si deve stimare anch'esso inferiore all'unità, in quanto l'unità immobiliare è in uno stato di conservazione mediocre e necessita di qualche intervento di manutenzione, l'impianto elettrico risulta non a norma, *etc.* Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_3 appare allo scrivente essere pari a 0,90.

Sostituendo i valori individuati per S_e , V_{um} e per i coefficienti correttivi nella formula (1) di cui sopra, si ottiene, pertanto, il seguente valore venale (arrotondato) per l'immobile pignorato.

Valore venale dell'immobile, V , riferito al 2025, nel caso in oggetto:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_e = 859,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 122 \approx \text{€ } 85.000,00$$

Sulla base dei dati reperiti, dunque, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 85.000,00.**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi complessivi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000,00 circa;
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa;
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00 circa.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 4.200,00.**

$$V = \text{€ } 85.000,00 - \text{€ } 4.200,00 \approx \text{€ } 81.000,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 81.000,00 (euro ottantunomila/00)** circa.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 81.000,00 – 5% di € 81.000,00 \approx **€ 77.000,00 (euro settantasettemila/00).**

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI

<i>ALLEGATO 1</i>	<i>Estratto di mappa e documentazione storica catastale</i>
<i>ALLEGATO 2</i>	<i>Documentazione ipocatastale aggiornata acquisita</i>
<i>ALLEGATO 3</i>	<i>Atto di provenienza</i>
<i>ALLEGATO 4</i>	<i>Planimetrie catastali attuale e storica</i>
<i>ALLEGATO 5</i>	<i>Confronto tra ortofoto ed estratto di mappa catastale tratto dal portale "Stimatrix® forMaps"</i>
<i>ALLEGATO 6</i>	<i>Rilievo fotografico</i>
<i>ALLEGATO 7</i>	<i>Rilievo planimetrico</i>
<i>ALLEGATO 8</i>	<i>Visura Ape – Catasto Energetico Fabbricati</i>
<i>ALLEGATO 9</i>	<i>Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale</i>
<i>ALLEGATO 10</i>	<i>Documentazione urbanistica/edilizia reperita presso l'ufficio SACE del comune di Palermo, relativa all'immobile pignorato</i>
<i>ALLEGATO 11</i>	<i>Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità urbanistiche riscontrate</i>
<i>ALLEGATO 12</i>	<i>Verbale di primo accesso</i>

- ALLEGATO 13 Documentazione estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio*
- ALLEGATO 14 Documentazione acquisita dalle banche dati commerciali delle quotazioni immobiliari*

Palermo, li 06/08/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Massimiliano Di Liberto

