

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott. F. Minutoli

R.G. Es. n. **363/2023** promossa da
AMCO S.P.A. E PER ESSA IQERA ITALIA S.P.A.
c/ SOGGETTO A e SOGGETTO B

Esperto Stimatore
Ing. Giulia Venti

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO
LOTTO UNICO

INDICE

1. PREMESSA

2. ATTIVITÀ PRELIMINARI

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO DI CONSULENZA

5. ALLEGATI

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Giulia Venti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 8942, è stata nominata Esperto Stimatore dal G.Es. Dott. F. Minutoli con provvedimento di nomina del 20.10.2024, per la procedura R.G.Es. 363/2023 promossa da AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro SOGGETTO (A) [REDACTED]

[REDACTED] e SOGGETTO (B) [REDACTED], ed ha prestato giuramento mediante la sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico depositandolo nel fascicolo telematico in data 22.10.2024.

A seguito dell'udienza tenutasi in data 29.10.2025 è stato disposto dal G.E. di procedere alla stesura della presente relazione di stima considerando i beni oggetto di pignoramento come LOTTO UNICO.

Il compendio oggetto della presente, individuato quale "LOTTO UNICO" risulta così indicato nell'atto di pignoramento del 13.07.2023, trascritto in data 06.09.2023 ai nn. 44459 R. gen. 34306 R. part. a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e contro SOGGETTO (B) e SOGGETTO (A) piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni di:

- *"immobile sito a Palermo in Via Saffo 19, censito al catasto fabbricati al foglio 1, part. 1827, sub. 3, piano T, zona censuaria 5, categoria A/7, classe 8, consistenza 7 vani, R.C. € 777,27.";*

- *“immobile sito a Palermo in Via Saffo 19, censito al catasto fabbricati al foglio1, part. 1827, sub. 4, piano S1, zona censuaria 5, categoria A/7, classe 6, consistenza 4 vani, R.C. € 309,87.”;*
- *“immobile sito a Palermo in Via Saffo 19, censito al catasto fabbricati al foglio1, part. 1827, sub. 7 (generata dalla soppressione della part.1827 sub. 2, sub 5 e sub 6), piano 1-2, zona censuaria 5, categoria A/7, classe 6, consistenza 17,5 vani, R.C. € 1.943,17.”.*

ATTIVITÀ PRELIMINARI

La scrivente a seguito del pagamento dell’acconto come da Decreto di nomina, da parte del creditore procedente, provvedeva a depositare telematicamente in data 29.11.2024, il Modulo di Controllo Preliminare della documentazione compilato congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Alberto Spedale.

Il Custode concordava con la sottoscritta l’inizio delle operazioni peritali, con accesso presso il compendio pignorato, per il giorno 08.01.2025 che non è stato possibile eseguire stante la sussistenza dell’ordinanza sindacale di sgombero n. 1/OS del 16.01.2024 (all.1), prodotta in copia dalla sig.ra SOGGETTO (C) (procuratrice speciale dei debitori esecutati), avente ad oggetto l’intero fabbricato, gravemente danneggiato dall’incendio del 24/25 luglio 2023, e nella quale viene preso atto dello stato di inagibilità dell’intero edificio costituito oltre che dal piano terra in argomento dal piano seminterrato e dai piani primo e secondo.

Alla luce di quanto sopra esposto la scrivente rappresenta che non ha potuto accedere all’interno né effettuare rilievo metrico e si sono solamente eseguite parziali riprese fotografiche dall’esterno, pertanto la presente perizia viene redatta esclusivamente sulla documentazione reperita presso gli enti competenti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO DI CONSULENZA

Al fine di espletare l’incarico conferitole la sottoscritta ha posto in essere le seguenti attività:

- richiesti presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo le visure catastali storiche ed attuali (all.2), le planimetrie catastali del fg. 1 part. 1827 sub. 3, 4 e 7 del Comune di Palermo(all.3) e l’estratto di mappa(all.4);

- richiesti presso il Comune di Palermo il certificato di residenza, il certificato di stato di famiglia, il certificato anagrafico di stato civile e l'estratto del certificato di matrimonio dei debitori eseguiti (*all.5*);
- ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (*all.6*);
- richieste presso l'Archivio Notarile di Palermo copie dei seguenti titoli di proprietà (*all.7*):
- atto di compravendita stipulato in Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo in data 04.06.1979 rep. n. 70522 racc. n. 10792, registrato a Palermo il 20.06.1979 al n. 13053 ed ivi trascritto il 16.06.1979 ai nn. 23014, 19683;
- atto di compravendita stipulato in Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo in data 26.11.1984 rep. n. 80740 racc. n. 16206, registrato a Palermo il 10.12.1984 al n. 26985 ed ivi trascritto il 22.12.1984 ai nn. 49373, 39974;
- richiesto al Comune di Palermo di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 24.04.2025 (*all.8*);
- effettuato accesso agli atti presso il Comune di Palermo per le seguenti pratiche edilizie (*all.9*):
 - licenza n. 274 del 13.03.1976;
 - licenza n. 1086 del 25.10.1976;
 - concessione in variante n. 546 del 10.03.1978;
 - certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 4391 del 08.02.1979;
 - condono prot. n. 4968/s del 28.04.1995;
 - condono prot. n. 5752/s del 12.05.1995.

Si procede con la risposta ai quesiti posti dal G.Es. Dott. F. Minutoli nel provvedimento di nomina del 20.10.2024.

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

Diritti reali

Piena proprietà. Titolari della piena proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni sono il SOGGETTO (A) [REDACTED]

[REDACTED] e SOGGETTO (B) [REDACTED]

██████████, a seguito dei seguenti atti di compravendita stipulati in Notaio Dott. Giuseppe Maniscalco:

- atto di compravendita del 04.06.1979 Repertorio n.70522 Raccolta n. 10792, registrato a Palermo il 20.06.2979 n. 13053 ed ivi trascritto il 16.06.1979 ai nn. 23014/19683;
- atto di compravendita del 26.11.1984 Repertorio n. 80740 Raccolta n. 16206, registrato a Palermo il 10.12.1984 n. 26985 ed ivi trascritto il 22.12.1984 ai nn. 49373/39974.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con quelli in titolarità agli esecutati in forza degli atti di provenienza trascritti.

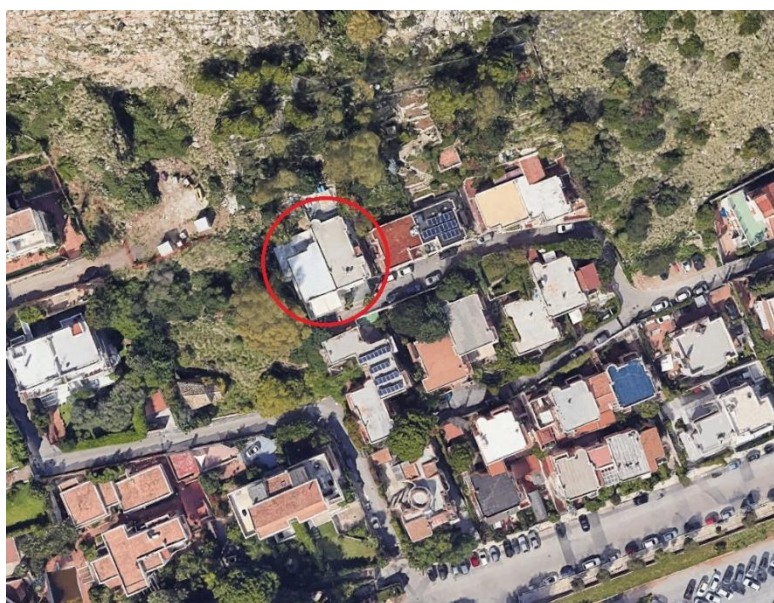
Bene oggetto di pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- immobile sito a Palermo Via Saffo n. 19, piano terra, censito al catasto fabbricati al foglio 1, p.lla 1827, sub.3, cat. A/7, classe 8, vani 7, R.C. €. 777,27;
- immobile sito a Palermo in Via Saffo 19, censito al catasto fabbricati al foglio 1, part. 1827, sub. 4, piano S1, zona censuaria 5, categoria A/7, classe 6, consistenza 4 vani, R.C. € 309,87;
- immobile sito a Palermo in Via Saffo 19, censito al catasto fabbricati al foglio 1, part. 1827, sub. 7 (generata dalla soppressione della part.1827 sub. 2, sub 5 e sub 6), piano 1-2, zona censuaria 5, categoria A/7, classe 6, consistenza 17,5 vani, R.C. € 1.943,17.

Non si rilevano “difformità formali” tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Si riporta di seguito il raffronto tra le foto satellitari reperite sul web (*all. 10*) e le mappe catastali.





Descrizione della zona

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Palermo, in Via Saffo n. 19, località Mondello, in zona residenziale con tipologia edilizia prevalente di abitazioni in villini e fornita di servizi ed urbanizzazioni.

Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G in maggior parte in Zona Territoriale Omogenea B0b “aree urbane che ripropongono e proseguono l’impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate”, in minima parte in Zona territoriale omogenea E2 “parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo” con sovrapposizione di Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, coni alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti; inoltre il compendio è soggetto al seguente regime vincolistico:

- ricade all’interno del Vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 – art. 136;

- ricade in parte in zona P4 –pericolosità molto elevata, e in parte in zona R4 –rischio molto elevato secondo le carte della pericolosità e del rischio geomorfologico della previsione di aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nell’area territoriale compresa tra la foce del fiume Oreto e Punta Raisi, di cui alla Conferenza Programmatica del 10.12.2015 approvato con D.P.R.S. n.511 del 02.11.2016;
- ricade in parte all’interno della perimetrazione dei "Siti di Importanza Comunitaria" aggiornate con D.G.M. n. 121 del 12.07.2013, adottati con Decisione di Esecuzione (UE) 2015/74 della Commissione del 3 -Dicembre -2014 e notificata con il numero C(2014)9098;
- ricade all’interno “Aree di interesse Monte Gallo entro il perimetro della riserva naturale orientate Frequentazione Preistorica” (ex art.142, lettera M –D.lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla nota prot. 10397 del’11.08.2020 della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Palermo –Assessorato dei Beni Culturali e dell’Identità Siciliana della Regione Sicilia.

Formazione lotto per la vendita

Secondo quanto sopra descritto il compendio viene individuato con il seguente lotto:

LOTTO UNICO

- **piena proprietà dell’immobile sito in Palermo Via Saffo n. 19 piano terra, distinto al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:**

<i>Foglio</i>	<i>Part.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consist.</i>	<i>Rendita (€)</i>
1	1827	3	5	A/7	8	7 vani	777,27

- **piena proprietà dell’immobile sito in Palermo Via Saffo n. 19 piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:**

<i>Foglio</i>	<i>Part.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consist.</i>	<i>Rendita (€)</i>
1	1827	4	5	A/7	6	4 vani	309,87

- **piena proprietà dell'immobile sito in Palermo Via Saffo n. 19 piani primo e secondo, distinto al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:**

<i>Foglio</i>	<i>Part.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consist.</i>	<i>Rendita (€)</i>
1	1827	7	5	A/7	8	17,5 vani	1.943,17

Gli stessi risultano confinanti con la Via Saffo a sud, con la part.Illa 683 a nord, con la part.Illa 739 a est e con le part.Ille 4406 e 1646 ad ovest.

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

Lotto unico

Gli immobili fanno parte di un fabbricato in c.a. costituito da tre elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato; dalle risultanze catastali e dalle misurazioni effettuate esclusivamente nelle planimetrie catastali, il bene risulta avere le seguenti caratteristiche:

piano terra

superficie utile pari a circa mq 95,00, composto da salone, cucina soggiorno, disimpegno, camera, wc, spogliatoio, due ripostigli, due portici con estensione pari a mq 43,00, uno studio con wc ed un locale di sgombero di superficie utile pari rispettivamente a circa mq 37,00 e 7,00, entrambi con accessi indipendenti;

piano seminterrato

superficie utile pari a circa mq 72,00, composto da salone, cucina con annesso ripostiglio, disimpegno, camera priva di aereazione ed illuminazione naturale con annesso spogliatoio, wc e ripostiglio;



piani primo e secondo

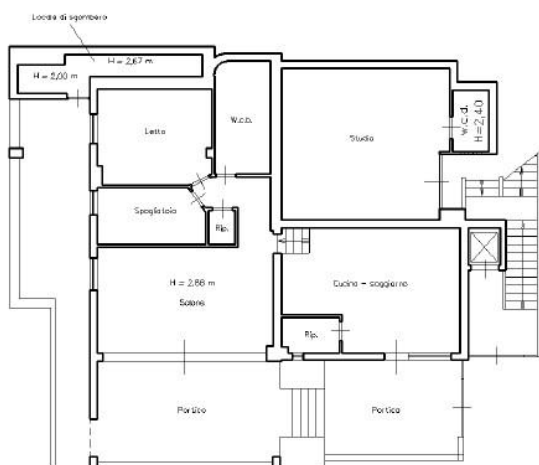
superficie utile pari a circa mq 334,84, composto al piano primo da salone, cucina, due disimpegni, wc, spogliatoio, tre ripostigli, due camere, un portico con estensione pari a mq 33,00, mentre al piano secondo è composto da sette camere, tre w.c., ripostiglio, disimpegno ed un terrazzo di mq 32.

L'edificio, come in precedenza esplicitato, risulta gravemente danneggiato dall'incendio del 24/25 luglio 2023 e dichiarato interamente inagibile pertanto non se ne possono descrivere le caratteristiche costruttive.

L'immobile identificato al fg. 1 part.IIIa 1827 sub. 3 non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile identificato al fg. 1 part.IIIa 1827 sub. 4 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile identificato al fg. 1 part.IIIa 1827 sub. 7 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. *(all.11)*

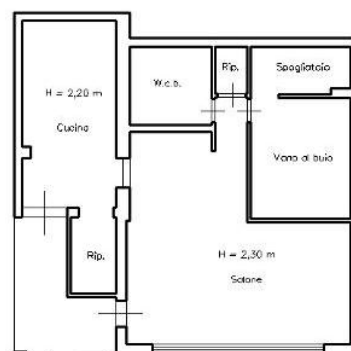
PLANIMETRIE CATASTALI

PIANTA PIANO TERRA
H = 2,72 m

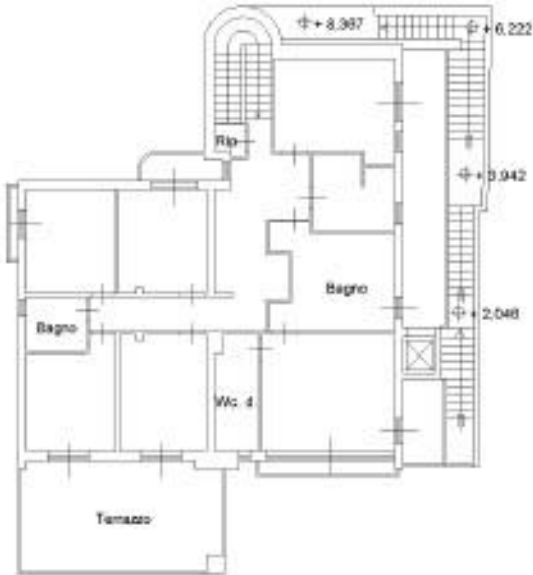


Via Saffo

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



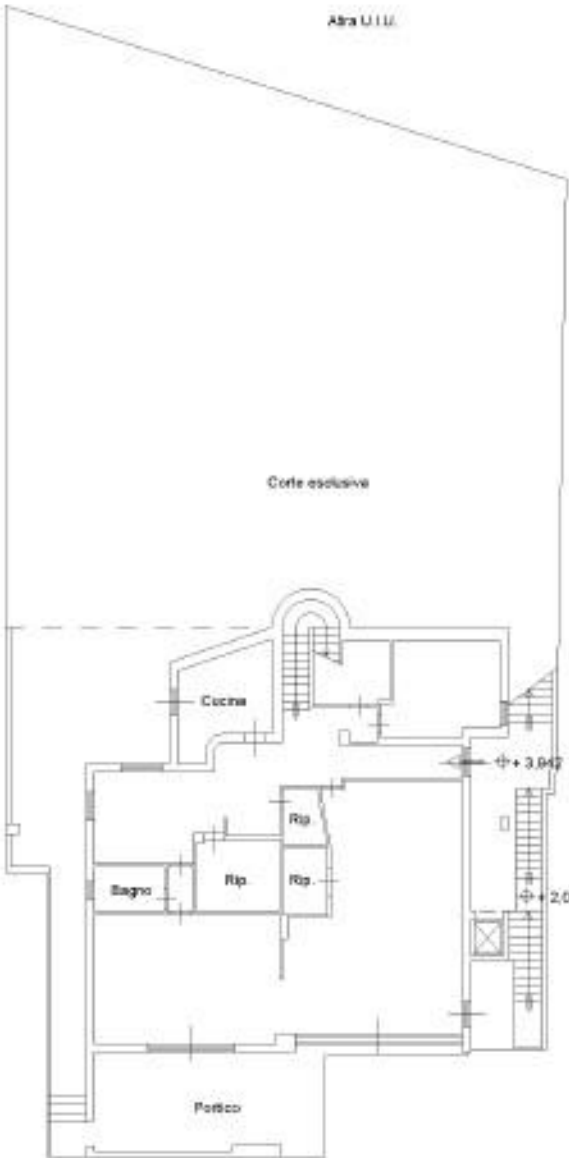
Via Saffo



PIANTA DEL PIANO SECONDO
H = MT. 2,87

VIA SAFFO

Altra U.I.U.



PIANTA DEL PIANO PRIMO
H = MT. 2,87

Altra U.I.U.



Calcolo delle superfici

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero.

La determinazione della superficie lorda commerciale scaturisce dalla sommatoria dei seguenti termini:

- superficie dei vani principali e accessori diretti;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi, porticati, etc.).

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa in cui viene specificata la destinazione d'uso e la superficie (calcolata dalle risultanze catastali):

DESTINAZIONI D'USO	TIPOLOGIA	
	VANI PRINCIPALI (mq)	PERTINENZE DI ORNAMENTO (mq)
Residenza pt	163,00	
Residenza pS1	87,00	
Residenza p1-2	394,00	
Portici pt		54,00
Portici p1-2		33,00
Terrazzo p1-2		32,00
Area esterna pt		27,00
Area esterna pS1		8,63
Area esterna p1-2		495,00
SUPERFICIE LORDA(mq)	644,00	649,63 in c.t. 650,00

Poiché l'edificio è composto da superficie principale e da superficie accessoria, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzarle, con opportuni coefficienti di ragguaglio. Nel prospetto che segue sono riportate in dettaglio le consistenze delle varie aree con relativa destinazione d'uso ed i corrispondenti coefficienti di omogeneizzazione, adottando come vani principali (coefficiente di omogeneizzazione 1,00) quelli destinati ad uso residenziale. Al fine della determinazione della superficie omogeneizzata, va precisato che per quanto concerne la

determinazione delle superfici accessorie (terrazze, balconi, etc.) a servizio diretto dei vani principali, vengono computate ai sensi del D.P.R. 138/98:

- nella misura del 30% fino a mq 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

DESTINAZIONI	SUPERFICIE EFFETTIVA (mq)	COEFF. DI OMOGENEIZ.	SUP.OMOGENEIZZATA (mq)
Residenza	644,00	1,00	$(644,00 \times 1) = 644,00$
Pertinenze	650,00	0,30 0,10	$(25,00 \times 0,30) = 7,50$ $(625,00 \times 0,10) = 62,50$
SUPERFICIE COMPLESSIVA OMOGENEIZZATA			714,00

Pertanto la **Superficie Commerciale dell'unità immobiliare** è pari a **mq 714,00**.

QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come segue:

- foglio 1, particella 1827 sub. 3 Via Saffo n. 19 piano terra, z.c. 5, cat. A/7, classe 8, vani 7, R.C. € 777,27;
- foglio 1, particella 1827 sub. 4 Via Saffo n. 19 piano seminterrato, z.c. 5, cat. A/7, classe 6, vani 4, R.C. € 309,87;
- foglio 1, particella 1827 sub. 7 Via Saffo n. 19 piani primo e secondo, z.c. 5, cat. A/7, classe 8, vani 17,5, R.C. € 1.943,17;

intestati a SOGGETTO (A) e SOGGETTO (B) in piena proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

Non si possono rappresentare puntualmente le difformità tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato di fatto dello stesso per le ragioni sopra esplicitate.

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

LOTTO UNICO

piena proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni di:

- appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Saffo n. 19 piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 1827 subalterno 3, categoria A/7, classe 8, consistenza 7, vani, rendita € 777,27; salone, cucina soggiorno, disimpegno, camera, wc, spogliatoio, due ripostigli, due portici, uno studio con wc ed un locale di sgombero entrambi con accessi indipendenti;
- appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Saffo n. 19 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 1827 subalterno 4, categoria A/7, classe 6, consistenza 4, vani, rendita € 309,87; salone, cucina con annesso ripostiglio, disimpegno, camera priva di aereazione ed illuminazione naturale con annesso spogliatoio, wc e ripostiglio;
- appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Saffo n. 19 piani primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 1827 subalterno 7, categoria A/7, classe 8, consistenza 17,5, vani, rendita € 1.943,17; al piano primo: salone, cucina, due disimpegni, wc, spogliatoio, tre ripostigli, due camere, un portico con estensione pari a mq 33,00; al piano secondo: sette camere, tre w.c., ripostiglio, disimpegno ed un terrazzo di mq 32;

l'edificio confina con la Via Saffo a sud, con la part.Illa 683 a nord, con la part.Illa 739 a est e con le part.Ille 4406 e 1646 ad ovest. Il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma rispetto ai titoli abilitativi rilasciati (licenze edilizie n.274 del 13.03.1976 e n.1086 del 25.10.1976, concessione edilizia di variante n.546 del 10.03.1978) ed alle istanze di condono edilizio prot. n.4968/S del 28.04.1995 e prot. n.572/S del 12.05.1995, non è conforme in ordine all'accorpamento delle due distinte ed originarie unità immobiliari, entrambe sviluppate ai piani seminterrato, terra e primo, oggetto dei titoli abilitativi sopra richiamati e dei successivi ampliamenti e cambio di destinazione d'uso relativi alle istanze di condono edilizio. Da tale accorpamento è derivato il frazionamento abusivo nelle odierne n.3 unità immobiliari di cui una al piano seminterrato, una al piano terra ed una ai piani primo e secondo, con ulteriori opere edili di ampliamento, modifica dei prospetti, variazione della distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso. Per gli abusi edili sommariamente descritti non può conseguirsi l'accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. Essendo le difformità riscontrate rientranti in un intervento edilizio qualificabile nella sua interezza come

“ristrutturazione edilizia” con aumento di volume, le stesse non possono essere regolarizzate e si deve procedere con il ripristino dello stato dei luoghi e la fedele ricostituzione delle due distinte unità immobiliari, entrambe sviluppate ai piani seminterrato terra, primo, oggetto dei titoli abilitativi sopra richiamati e del certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 4391 del 08.02.1979.

Il volume da poter ricostruire fedelmente è pari a mc 1.770,00. Gli oneri computati per la demolizione e la fedele ricostruzione comprensivi delle spese tecniche professionali risultano pari ad € 951.000,00. Tale importo è stato detratto dal valore commerciale dell’immobile.

PREZZO BASE = € 141.550,00.

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

Ai debitori eseguiti il bene è pervenuto a seguito di:

- atto di compravendita del 04.06.1979 Repertorio n. 70522 Raccolta n. 10792, registrato a Palermo il 20.06.1979 n. 13053 ed ivi trascritto il 16.06.1979 ai nn. 23014/19683;
- atto di compravendita del 26.11.1984 Repertorio n. 80740 Raccolta n. 16206, registrato a Palermo il 10.12.1984 n. 26985 ed ivi trascritto il 22.12.1984 ai nn. 49373/39974.

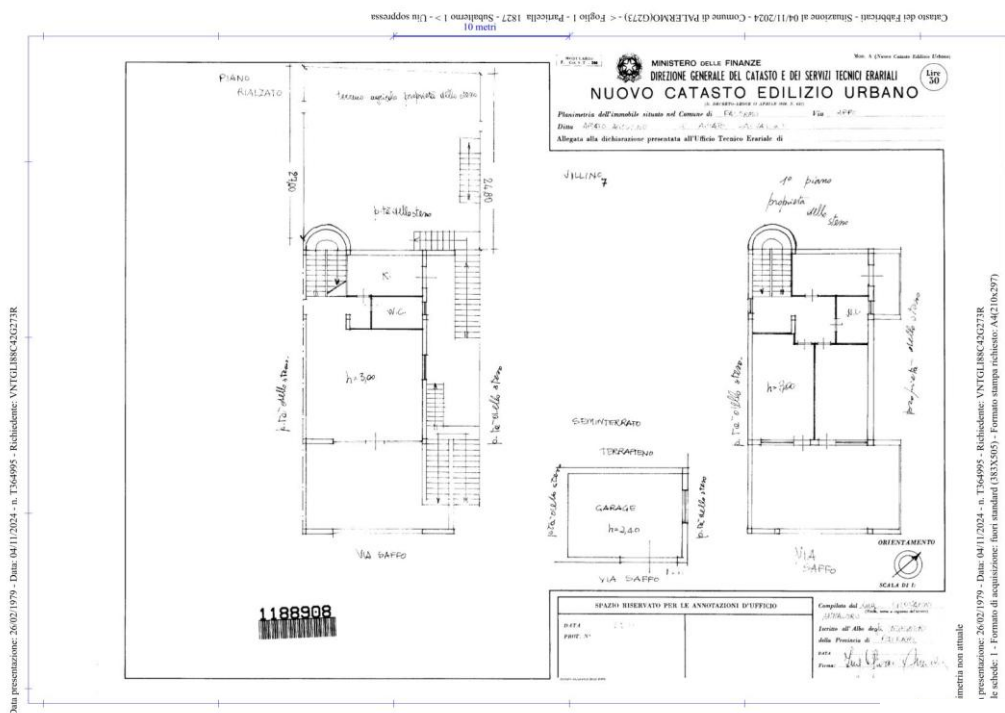
QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

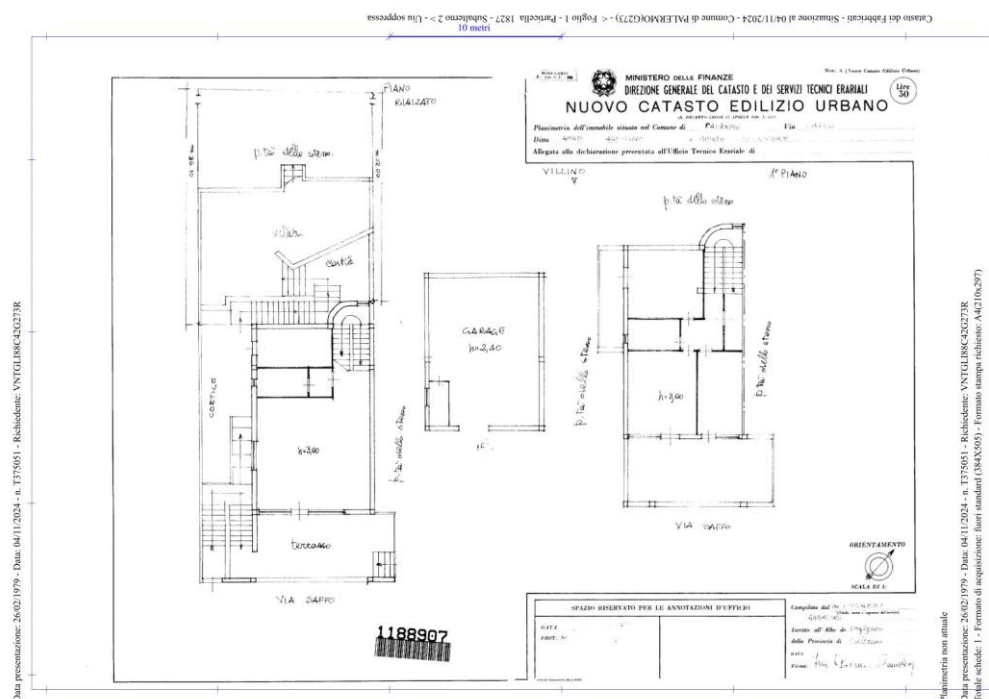
- licenza n.274 del 13.03.1976;
- licenza n. 1086 del 25.10.1976;
- concessione in variante n. 546 del 10.03.1978;

a seguito dei quali è stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 4391 del 08.02.1979 che dichiarava abitabili n. 2 appartamenti composti da due piani fuori terra e n.2 locali agibili seminterrati che trovano riscontro nelle planimetrie catastali di impianto datate 20.02.1979 nelle quali le due unità immobiliari vengono registrate con i seguenti identificativi catastali:

- foglio 1 part.IIa 1827 sub. 1;
- foglio 1 part.IIa 1827 sub. 2;



PLANIMETRIA CATASTALE SUB.1



PLANIMETRIA CATASTALE SUB.2

Successivamente per il suddetto fabbricato è stata presentata l'istanza di condono edilizio prot. 4968/s del 28.04.1995, riguardante la chiusura di due verande, la realizzazione di una veranda aperta per mq 39,49 e la chiusura di una veranda per mq 68, ed un'ulteriore istanza prot. 5752/s del 12.05.1995 per opere che riguardano un mutamento della destinazione d'uso presumibilmente riconducibile ai piani seminterrati dichiarati agibili nel Certificato d'agibilità.

L'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 3 (planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate con dichiarazione prot. n. PA0593586 del 12.11.2007) deriva dall'accorpamento del piano terra, abusivamente frazionato dall'originario sub. 1, e del piano seminterrato del sub 2, anch'esso abusivamente frazionato, dalla abusiva realizzazione di opere edili di ampliamento, cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione della porzione ex sub 2, opere di diversa distribuzione interna, modifica dei prospetti ed eliminazione della scala di collegamento con il piano primo dell'ex sub 1.

L'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 4 (planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate con dichiarazione prot. n. PA0593586 del 12.11.2007) è costituita dal piano seminterrato dell'originario sub. 1, abusivamente frazionato dall'unità immobiliare che si sviluppava anche nei piani terra e primo, nonché dalle opere edili di ampliamento e cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione attraverso opere di diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti.

L'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 7 (planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate con dichiarazione prot. n. PA0326905 del 24.11.2015) deriva dall'accorpamento due unità immobiliari, identificate con i sub 5 (piano primo) e 6 (piano secondo), delle quali il sub 5 ottenuto dall'accorpamento del piano primo dell'originario sub 1 con il piano terra dell'originario sub 2, mentre il sub 6 costituito dal piano primo dell'originario sub 2 ampliato abusivamente. Le variazioni catastali descritte hanno evidenziato opere edili abusivamente eseguite con l'ampliamento del piano secondo, la modifica dei prospetti, la variazione della distribuzione interna e l'eliminazione della scala di collegamento con il piano terra dell'ex sub 1.

Come in precedenza specificato il fabbricato, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade all'interno del perimetro delle "aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamento di particolare gravità" di cui al Decreto Dir A.R.T.A./D.R.U. n. 290 del 20.04.2009 della Regione Siciliana. In tali aree, ai sensi dell'art. 3 comma 3) lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., "è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti".

Essendo le difformità riscontrate rientranti in un intervento edilizio qualificabile nella sua interezza come "ristrutturazione edilizia" con aumento di volume, le stesse non possono essere regolarizzate e si deve procedere con il ripristino dello stato dei luoghi e la fedele ricostituzione delle due distinte unità immobiliari, entrambe sviluppate ai piani seminterrato terra, primo, oggetto dei titoli abilitativi sopra richiamati e del certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 4391 del 08.02.1979. Per quanto riguarda le istanze di condono edilizio prot. n.4968/S del 28.04.1995 e prot. n.5752/S del 12.05.1995 inoltrate, rispettivamente, per la chiusura di due verande per mq 48, la realizzazione di una veranda aperta per mq 39,49, la chiusura di una veranda per mq 68 e per cambio di destinazione d'uso, non si può procedere alla loro definizione per l'impossibilità di determinare compiutamente quali superficie sono state oggetto d'intervento per la manifesta carenza di qualsivoglia documentazione ad esse allegate. A tal proposito si è rilevato che la perizia giurata del 28.02.1995, relativa all'istanza di condono prot. n.4968/S del 28.04.1995, computa la superficie complessiva degli abusi edilizi oggetto di condono in mq 155,49, mentre l'istanza di condono riporta una superficie pari a mq 149,20 con l'ulteriore impossibilità di determinare gli effettivi abusi edilizi nelle n. 3 distinte unità immobiliari che attualmente compongono l'immobile.

Per quanto sopra esposto occorre detrarre dal valore di mercato le spese occorrenti per la demolizione e la successiva fedele ricostruzione del fabbricato, nella medesima conformazione di cui ai menzionati titoli abilitativi rilasciati.

La superficie lorda del piano terra è stata computata in 163 mq ed il relativo volume in $163 \text{ mq} \times 2,72 \text{ m} = 443,36 \text{ mc}$ che si arrotonda a mc 443,00.

La superficie lorda del piano seminterrato è stata computata in 87 mq ed il relativo volume in 87 mq x 2,25 m = 195,75 mc che si arrotonda a mc 196,00.

La superficie lorda dei piani primo e secondo è stata computata in 394 mq ed il relativo volume in 394 mq x 2,87 m = 1.130,78 mc che si arrotonda a mc 1.131,00.

Si ottiene pertanto un volume totale pari a mc 1.770,00.

Assumendo quale valore unitario delle opere di demolizione, così come riportato nel prezzario unico regionale per i lavori pubblici per l'anno 2024 della Regione Sicilia alla voce SIC24_1.3.2 "demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti superiore al 50% dell'intera superficie laterale (...) e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km(..)" il valore di 13,82 €/mc, si determina un costo pari a 1.770,00mc x 13,82 €/mc = € 24.461,40; a tale valore dovranno essere aggiunti i seguenti costi:

- Voce SIC24_1.3.5 del prezzario unico regionale per i lavori pubblici per l'anno 2024 della Regione Sicilia "trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.2 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte": 870 mc di sfabbricidi x 10 km x 0,53 €/mcxkm = 4.611,00 €;
- Voce A25138 del prezzario DEI – Tipografia del Genio Civile per l'anno 2024 "conferimento alle discariche autorizzate dei rifiuti edili provenienti da cantiere per rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione" 1.740,00 t x 21,71 €/t = 37.775,40 €

Pertanto il costo complessivo delle opere di demolizione risulta pari a 24.461,40 € + 4.611,00 € + 37.775,40 € = 66.847,8 che si arrotonda a 67.000,00 €.

Al superiore onere occorre aggiungere il costo delle opere necessarie per la fedele ricostruzione dell'immobile in conformità ai titoli abilitativi rilasciati.

Il volume da poter ricostruire viene computato sulle planimetrie catastali d'impianto di cui agli originari sub. 1 e 2 e risulta essere pari a mc 1.218,60.

Il costo unitario per tali opere è stato desunto dai prezzi delle tipologie edilizie per l'anno 2024 pubblicato dalla DEI – Tipografia del Genio Civile con riferimento alla tipologia "edilizia residenziale di tipo medio e di pregio – villa singola di pregio. Detto onere ammonta a 1.218,60 mc x 558 €/mc = 679.978,8 € che si arrotonda a 680.000,00 €. Al quale occorre aggiungere le spese necessarie per il conseguimento dei titoli abilitativi necessari presso gli enti competenti, oltre gli onorari da corrispondere ai professionisti incaricati di tali procedure, per un valore complessivo che in questa sede, visto anche l'ampio regime vincolistico su cui ricade l'immobile, può essere quantificato con un valore percentuale dell'importo sopra determinato pari al 30 %, ottenendo 884.000,00 €.

Riepilogo importi da sottrarre al valore di mercato (tabella 1)

Costo opere di demolizione, trasporto a discarica ed oneri di conferimento	€ 67.000,00
Costo opere di fedele ricostruzione comprensive di spese tecniche	€ 884.000,00
Totale	€ 951.000,00

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

L'immobile è del tutto inagibile a causa dall'incendio del 24/25 luglio 2023 che ha danneggiato l'intero fabbricato e stante la sussistenza dell'ordinanza sindacale di sgombero n. 1/OS del 16.01.2024.

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

A seguito dell'esame delle visure ipotecarie (all.6) effettuate dalla scrivente, si riportano le formalità che saranno cancellate o comunque regolarizzate nel contesto della procedura e che quindi non risulterà opponibile all'acquirente.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 3:

- iscrizione del 27/06/2008 - registro particolare 7125 registro generale 38361

- pubblico ufficiale Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione repertorio 248879/2007 del 27/12/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del d.p.r 602/73;
- iscrizione del 30/09/2010 - Registro Particolare 11439 Registro Generale 52560 pubblico ufficiale serit sicilia s.p.a. repertorio 30685/2010 del 09/09/2010, ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del d.p.r 602/73;
 - trascrizione del 19/09/2011 - Registro Particolare 32159 Registro Generale 44557 Pubblico ufficiale tribunale di palermo repertorio 4386 del 12/05/2011 atto tra vivi - verbale di separazione consensuale con assegnazione beni;
 - iscrizione del 11/04/2013 - registro particolare 1336 registro generale 18594 pubblico ufficiale tribunale di Palermo repertorio 4049 del 24/09/2010 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna;
 - trascrizione del 04/11/2013 - registro particolare 36955 registro generale 48789 pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Palermo repertorio 4327 del 11/10/2013 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
 - rettifica a trascrizione del 26/11/2013 - Registro Particolare 39691 Registro Generale 52750 Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo Repertorio 4386 del 12/05/2011 atto tra vivi - verbale di separazione consensuale con assegnazione beni;
 - iscrizione del 26/07/2019 - Registro Particolare 3973 Registro Generale 33779 Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo Repertorio 3866 del 29/06/2018 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
 - trascrizione del 06/09/2023 - Registro Particolare 34306 Registro Generale 44459 Pubblico ufficiale uff. giud. unep presso Corte D'appello di Palermo Repertorio 3807 del 13/07/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 4:

- iscrizione del 27/06/2008 - registro particolare 7125 registro generale 38361 pubblico ufficiale Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione repertorio 248879/2007 del 27/12/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del d.p.r 602/73;

- iscrizione del 30/09/2010 - Registro Particolare 11439 Registro Generale 52560 pubblico ufficiale serit sicilia s.p.a. repertorio 30685/2010 del 09/09/2010, ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del d.p.r 602/73;
- iscrizione del 11/04/2013 - registro particolare 1336 registro generale 18594 pubblico ufficiale tribunale di Palermo repertorio 4049 del 24/09/2010 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna;
- trascrizione del 04/11/2013 - registro particolare 36955 registro generale 48789 pubblico ufficiale ufficiale giudiziario Tribunale di Palermo repertorio 4327 del 11/10/2013 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- trascrizione del 06/09/2023 - Registro Particolare 34306 Registro Generale 44459 Pubblico ufficiale uff. giud. unep presso Corte D'appello di Palermo Repertorio 3807 del 13/07/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 7:

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Palermo il 06.09.2023 Registro Particolare 34306 Registro Generale 44459.

Esiste regolamento condominiale che si allega alla presente *(all.16)*.

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 altro tipo.*

Non vi è l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

L'amministrazione condominiale ha trasmetto alla scrivente n. 2 estratti conto *(all.17)* da cui si evince che la situazione condominiale continua a mantenere l'originaria consistenza dell'intero fabbricato in due unità immobiliari di cui agli originari sub. 1 e sub. 2; gli stessi riportano un residuo totale pari ad € 20.992,34.

L'acquirente sarà obbligato in solito con i debitori al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso al momento del trasferimento ed a quello precedente.

Procedure in corso per l'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 3:

Decreto ingiuntivo atto Tribunale di Palermo del 29.6.2018 rep. n. 3866 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 26.7.2019 al n. generale 33779 e al n. particolare 3973, a favore di Condominio delle vie Saffo e Pindaro (c.f. 97097540823), per capitale €. 12.367,21, oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 24.734,42, a carico di SOGGETTO (A) per $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e a SOGGETTO (B) per $\frac{1}{2}$ di piena proprietà (avviso ex art. 498 c.p.c. notificato il 27.11.2024).

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

Secondo la dottrina estimativa, in termini generali, il valore venale è quel valore che un bene assume in regime di libero mercato. Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare si può constatare che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si procede prendendo in considerazione i valori ottenuti attraverso il metodo di stima diretta o comparativa, alla luce dei dati riscontrati per la zona in questione.

Il procedimento del metodo di stima diretta o comparativa consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale) e nell'inserire, successivamente, il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche tipologiche, consistenza, destinazione d'uso, etc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare confrontandoli con quelli ottenuti intervistando Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento.

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento ai valori di vendita di abitazioni di tipo economico a Palermo nella Fascia/Zona "E3-Suburbana/R.MARGHERITA-MONDELLO VALDESI-TOLOMEA-M.ALLIATA-MONDELLO PAESE" secondo le Tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio relative al secondo semestre 2024(*all.12*).

Da dette tabelle, per la zona urbana in questione, per immobili esistenti e funzionanti in condizioni normali di conservazione, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

<i>Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, zona E3-Suburbana/R.MARGHERITA-MONDELLO VALDESI-TOLOMEA-M.ALLIATA-MONDELLO PAESE destinazione residenziale Min / Max</i>	
Ville e villini	2.300,00/3.400,00 €/mq

Pertanto, per l'immobile in esame può ritenersi congruo adottare il valore unitario minimo pari per superficie lorda commerciale da applicare alla superficie omogeneizzata così precedentemente calcolata, pertanto:

$$V1 = mq \ 714,00 \times 2.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.642.200,00.$$

Essendo i valori unitari riportati dall'O.M.I. relativi ad immobili in stato di conservazione normale e visto l'attuale stato di conservazione sopra esplicitato, si ritiene opportuno effettuare un abbattimento pari al 30 % sul valore ottenuto ottenendo pertanto $V1 = \text{€ } 1.149.540,00$ che si arrotonda a $V1 = \text{€ } 1.100.000,00$.

La scrivente ha intervistato agenzie immobiliari operanti nel settore, le quali hanno effettuato report singoli per ogni unità immobiliare (*all.13*) tramite la comparazione operata tra l'immobile in oggetto e le recenti compravendite relative ad immobili paragonabili nella stessa zona di riportano i seguenti dati in considerazione dello stato in cui versa ad oggi l'immobile.

Unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIa 1827 sub. 3

<u>Agenzia Immobiliare InCasa</u> con sede in Palermo Via Sampolo 3d Min / Max / Medio
231.000,00/ 316.000,00/274.000,00 €

<u>Agenzia Immobiliare IM Immobiliare</u> con sede in Palermo Via Mariano D’Amelio 32 Min / Max / Medio
200.000,00/ 300.000,00/250.000,00 €

quindi per tale unità immobiliare, in relazione ai suddetti report, si ottiene un valore medio pari a:

$$V2(\text{sub.3}) = (\text{€ } 274.000,00 + 250.000)/2 = \text{€ } 262.000,00$$

Unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIa 1827 sub. 4

<u>Agenzia Immobiliare InCasa</u> con sede in Palermo Via Sampolo 3d Min / Max / Medio
149.000,00/ 204.000,00/177.000,00 €

<u>Agenzia Immobiliare IM Immobiliare</u> con sede in Palermo Via Mariano D’Amelio 32 Min / Max / Medio
130.000,00/ 160.000,00/145.000,00 €

quindi per l’unità immobiliare in oggetto, in relazione ai suddetti report, si ottiene un valore medio pari a:

$$V2(\text{sub.4}) = (\text{€ } 177.000,00 + 145.000,00)/2 = \text{€ } 161.000,00$$

Unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIa 1827 sub. 7

<u>Agenzia Immobiliare InCasa</u> con sede in Palermo Via Sampolo 3d Min / Max / Medio
552.000,00/ 757.000,00/655.000,00 €

<u>Agenzia Immobiliare IM Immobiliare</u> con sede in Palermo Via Mariano D'Amelio 32
Min / Max / Medio
600.000,00/ 700.000,00/650.000,00 €

quindi per l'unità immobiliare in oggetto, in relazione ai suddetti report, si ottiene un valore medio pari a:

$$V2(\text{sub.7}) = (\text{€ } 655.000,00 + 650.000)/2 = \text{€ } 652.500,00 \text{ che si arrotonda a € } 653.000,00$$

Pertanto si ottiene un valore totale dell'intero fabbricato pari a

$$V2=V2(\text{sub.3})+V2(\text{sub.4})+V2(\text{sub.7})=\text{€ } 262.000,00 + \text{€ } 161.000,00 + \text{€ } 653.000,00 = \text{€ } 1.076.000,00$$

Si conclude attribuendo il valore mediando i valori V1 e V2 sopra esplicitati.

$$V = (V1+V2)/2 = (\text{€ } 1.100.000,00 + \text{€ } 1.076.000,00)/2 = \text{€ } 1.088.000,00 \text{ che si arrotonda ad € } 1.100.000,00$$

A tale valore si vanno a sottrarre le spese di cui alla TABELLA 1 per un totale di € 951.000,00.

Infine, come sopra esplicitato, trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, pertanto

$$(\text{€ } 1.100.000,00 - \text{€ } 951.000,00) = \text{€ } 10.000,00 * 95\% = \text{€ } 141.550,00$$

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato è pari a

€ 141.550,00 (euro centoquarantunomilacinquecentocinquanta/00)

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

Per il caso in esame si tratta di immobile di piena proprietà dei debitori eseguiti per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

ALLEGATI

Allegato 1 – ordinanza sindacale di sgombero n. 1/OS del 16.01.2024

Allegato 2 – visura catastale storica e visura catastale attuale

Allegato 3 – planimetrie catastali

Allegato 4 – estratto di mappa

Allegato 5 – certificato di residenza, certificato di stato di famiglia, estratto del certificato di matrimonio dei debitori esegutati

Allegato 6 – ispezioni ipotecarie

Allegato 7 – titoli di proprietà

Allegato 8 – certificato di destinazione urbanistica

Allegato 9 – titoli abilitativi ed istanze di condono

Allegato 10 – foto satellitare reperita sul web

Allegato 11 – visure Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia

Allegato 12– tabelle OMI Palermo Fascia/Zona “E3-Suburbana/R.MARGHERITA-MONDELLO VALDESI-TOLOMEA-M.ALLIATA-MONDELLO PAESE”, secondo semestre 2024

Allegato 13 – report effettuati dalle agenzie immobiliari InCasa con sede in Palermo Via Sampolo 3d, IM Immobiliare con sede in Palermo Via Mariano D’Amelio 32

Allegato 14 – documentazione fotografica

Allegato 15 – planimetrie catastali unità immobiliari identificate al foglio 1 part.Ila 1827 sub. 1 e 2

Allegato 16 – regolamento condominiale

Allegato 17 – estratti conto spese condominiali

Allegato 18 – trasmissione della presente perizia al creditore procedente ed ai debitori esegutati.

Con la presente relazione, composta di n. 25 pagine e n. 18 allegati, l’Esperto Stimatore ritiene di aver adempiuto all’incarico conferitole e resta a disposizione del Giudice dell’Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 25.11.2025

L’Esperto Stimatore
Ing. Giulia Venti

