

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. 7979/2023
LOTTO N.1
Esperto stimatore: ING. CINZIA DESI

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 7979/2023 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE CASTELLO FINANCE S.R.L.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO (*OMISSIS*)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CALOGERO PISCIOTTA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N.1

Intera piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Emilia 47 piano tredicesimo,
individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 939 subalterno 99



Esperto stimatore: dott. ing. Cinzia Desi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N.1

PREMESSA

Con provvedimento del 27-28.09.2023 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale ha onerato lo scrivente dott. ing. Cinzia Desi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4979, sezione A – settori civile/ambientale, industriale ed informazione, già esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare n. 972/1997 con riunita la n.361/2009, di aggiornare la relazione di stima già redatta.

In ossequio all'incarico conferito, preliminarmente lo scrivente ha verificato unitamente al custode giudiziario avv. Calogero Pisciotta la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: in data 27.12.2023 lo scrivente ha depositato il modulo di controllo, comunicando che la documentazione prodotta era incompleta e, conseguentemente, l'esito del controllo era stato negativo. A seguito delle integrazioni depositate dal creditore procedente in ossequio alle disposizioni del Giudice, all'esito degli accertamenti espletati lo scrivente unitamente al custode giudiziario ha depositato cinque relazioni in date 16.05.2024, 01.10.2024, 19.11.2024, 04.02.2025 e 25.03.2025.

Con provvedimento del 08.05.2025 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la prosecuzione delle attività di stima per il bene costituente il presente lotto.

All'esito dei sopralluoghi effettuati il 23.10.2023 e 09.07.2025 e degli ulteriori accertamenti eseguiti, lo scrivente rassegna, quindi, la presente relazione di stima.

QUESITO N.1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili sono così descritti nell'atto di pignoramento del 09.08.1997 rep. 3165, trascritto il 08.09.1997 ai nn. 28547/21566, di cui alla procedura esecutiva 872/1997:

“a) appartamento sito in Palermo nel viale Emilia n.47 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 31 part.939 sub 36;

“a) appartamento sito in Palermo nel viale Emilia n.47 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 31 part.939 sub 35”.

Gli immobili costituiscono oggi un unico appartamento, individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 939 sub 99, che costituisce il **lotto n. 1**, oggetto della presente relazione di stima.

Diritti reali:

L'immobile pignorato appartiene nella piena proprietà ai signori ai signori (*omissis*) per avere acquistato le due unità immobiliari originarie, allora censite al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 939 subalterni 35 e 36, in forza degli atti di compravendita in notaio Ermanno Virga rispettivamente del 15.02.1985, trascritto il 13.03.1985 ai nn. 10136/7984, e del 08.08.1986, trascritto il 23.08.1986 ai nn. 27605/21239.

Dati catastali:

I dati catastali degli appartamenti riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 08.09.1997 ai nn. 28547/21566 non coincidono con quelli risultanti dalle visure catastali attuale in quanto in data 27.10.1992, con variazione n. 40092/1992 ma in atti dal 10.04.1999 (ossia in data successiva al pignoramento), le due unità immobiliari pignorate sono state fuse e soppresse ed hanno dato origine all'attuale immobile censito al foglio 31 particella 939 sub 99 (in allegato n.4.1).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

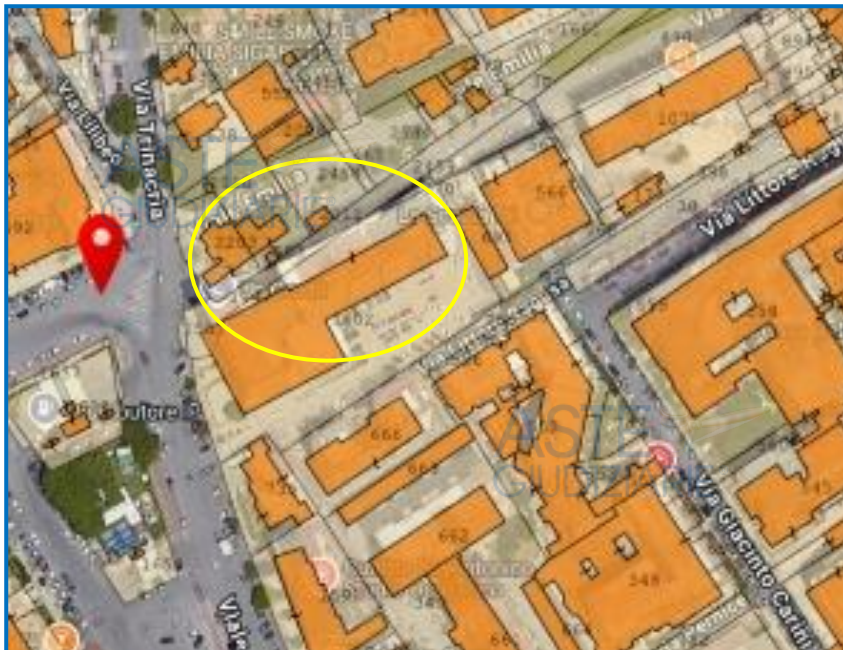
Per l'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata utilizzata la sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare attuale e l'estratto del foglio di mappa catastale estratta dal portale Stimatrix forMaps (in allegato n.8). Dagli accertamenti eseguiti è risultato che il fabbricato in cui insiste l'appartamento è inserito nella cartografia catastale con i dati del catasto terreni, ossia la particella 1602, come indicato nella visura catastale.



ORTOFOTO ATTUALE ESTRATTA DA GOOGLE EARTH



ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO ATTUALE ED ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA
CATASTALE

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

Il lotto oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento per civile abitazione, censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 31 particella 939 sub 99, indirizzo viale Emilia n. 47 piano tredicesimo (dodicesimo oltre il piano ammezzato), categoria catastale A/2 classe 12, consistenza 11,5 vani catastali, superficie catastale lorda 324,00 m².

L'immobile insiste in un elegante edificio condominiale per civile abitazione realizzato nella prima metà degli anni ottanta in una zona semicentrale, a ridosso di piazza Vittorio Veneto, caratterizzata dalla presenza di edifici con caratteristiche medio – signorili, fornita di tutti i servizi primari e secondari, nonché ben servita da mezzi pubblici. L'edificio, in particolare, dotato di servizio di portierato, si compone di negozi a piano terra, locali box ai piani interrati, uffici al piano ammezzato e appartamenti ai piani superiori, serviti da un'unica scala corredata da due ascensori. E' presente un'area a cielo libero retrostante, destinata secondo i titoli edilizi in parte a campo giochi ed in parte a parcheggio condominiale, ma di fatto utilizzata interamente come parcheggio.

Tipologia: appartamento in un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale.

Ubicazione e accessi: via Emilia n. 47 piano tredicesimo (dodicesimo oltre l'ammezzato)

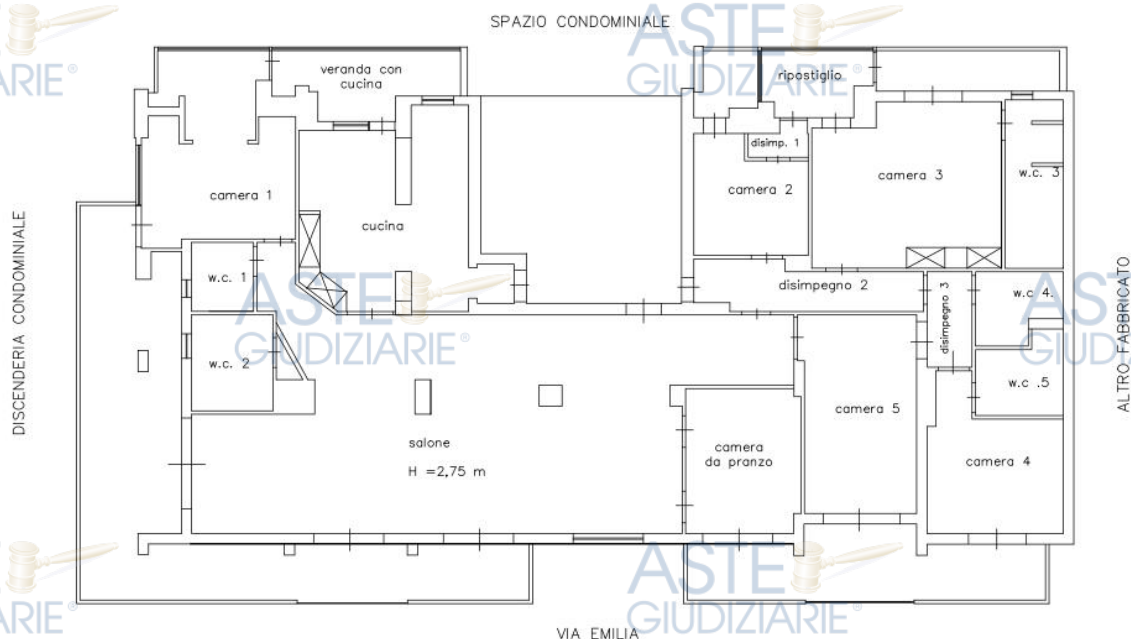
Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in cemento armato con quindici elevazioni fuori terra e due interrato, copertura piana non praticabile e balconi a sbalzo.

Confini: a nord ovest con via Emilia, a nord est con area libera soprastante discenderia condominiale, a sud est con area libera soprastante spazio condominiale a parcheggio

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: quota parte degli spazi liberi da costruzione, destinati a parcheggio e campo giochi (di fatto anch'esso utilizzato quale parcheggio), retrostanti l'edificio, con accesso da viale Campania n.39. Si precisa che le quote di proprietà dell'area a parcheggio e dell'area prevista a campo giochi sono diverse perché con l'atto di compravendita del 15.02.1985 in notaio Ermanno Virga unitamente all'immobile individuato con il subalterno 35 è stata trasferita solo la quota parte delle aree destinate a parcheggio, mentre con l'atto di compravendita del 08.08.1986 in notaio Ermanno Virga unitamente all'immobile individuato con il subalterno 36 è stata trasferita la quota parte sia delle aree destinate a parcheggio, che del campo giochi.

Composizione interna: consta di ampio salone, camera da pranzo, cinque camere, cucina, cinque servizi igienici, tre disimpegni, ripostiglio, veranda con cucina, un terrazzo e tre balconi.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'appartamento, che occupa tutto il piano con tre porte di ingresso, ha caratteristiche di tipo signorile: gli

ambienti principali sono rifiniti con pavimentazione in parquet, di varie essenze tutte di buona qualità, e pareti rivestite con tappezzeria o intonacate e tinteggiate. I servizi igienici, dotati dei sanitari di rito e completi di rubinetteria, sono rivestiti nel pavimento e nelle pareti, per quasi tutta l'altezza, con piastrelle in ceramica colorata o marmo. La cucina è rifinita con rivestimenti in ceramica sia nel pavimento, che nelle pareti ed è corredata di armadi in muratura, rivestiti anch'essi con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono costituiti in maggior parte da telaio in legno e vetri e corredata da persiane, negli ampliamenti e nella veranda sono, invece, in alluminio preverniciato di colore bianco; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di buona qualità.

E' corredata degli impianti di rito (elettrico, idrico, fognario e citofonico) e di doppio impianto di riscaldamento autonomo a metano, tutti funzionanti; l'impianto elettrico è sfornito del certificato di conformità previsto dalla normativa vigente. Lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile è complessivamente buono: a parte un ammaloramento dell'intonaco di finitura nel soffitto di una camera, le finiture non sono recenti, ma sono comunque in buone condizioni.

Di seguito si riportano le fotografie rappresentative della consistenza e stato di manutenzione ed uso dell'immobile:



Foto n. 1 Prospetto principale



Foto n. 2 Prospetto posteriore



Foto n. 3 Salone



Foto n. 4 Salone



Foto n. 5 Salone



Foto n. 6 Salone



Foto n. 7 Camera n.1

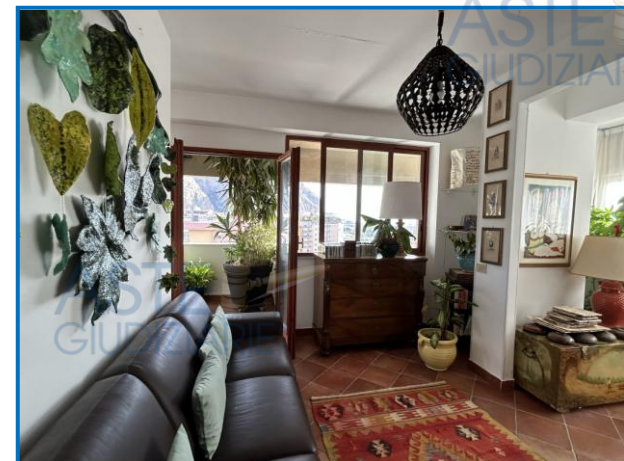


Foto n. 8 Camera n.1



Foto n. 9 Soffitto degradato camera n.1



Foto n. 10 Camera n.3



Foto n. 11 Camera da pranzo



Foto n. 12 Camera n.5



Foto n. 13 Camera n.6



Foto n. 14 Cucina



Foto n. 15 Veranda - cucina



Foto n. 16 Veranda - cucina



Foto n. 17 w.c.1



Foto n. 18 Rispostiglio visto dalla camera



Foto n. 19 w.c.3



Foto n. 20 w.c. 4

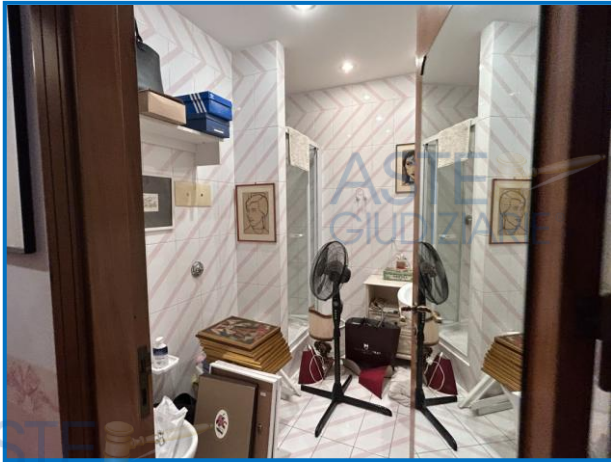


Foto n. 21 w.c.5



Foto n. 22 Area esterna a parcheggio

Attestato di prestazione energetica: dalla visura effettuata presso il Catasto Energetico Siciliano, non risulta rilasciato l'attestato di prestazione energetica (in allegato n.9). Il costo per il rilascio dell'attestato per l'appartamento si stima pari a 200,00 euro circa.

Superfici ed altezze utili: la superficie utile interna complessiva dell'immobile è pari a 255,00 m² circa. Nella tabella seguente sono riportate per ciascun ambiente la superficie e l'altezza utile:

SUPERFICI ED ALTEZZE UTILI AMBIENTI		
Ambiente	Superficie utile	Altezza
Salone	86,60	2,75 m
camera da pranzo	13,45	2,75 m
camera 1	20,80	2,75 m
camera 2	9,95	2,75 m
camera 3	24,35	2,75 m
camera 4	18,35	2,75 m
camera 5	14,05	2,75 m
cucina	24,25	2,75 m
w.c. 1	3,50	2,75 m
w.c. 2	6,75	2,75 m
w.c. 3	7,95	2,75 m
w.c. 4	4,50	2,75 m
w.c. 5	5,50	2,75 m
ripostiglio	5,40	2,75 m
disimpegno 1	1,50	2,75 m
disimpegno 2	8,10	2,75 m
disimpegno 3	3,50	2,75 m

Superficie commerciale: a seguito del rilievo effettuato, al netto della superfici abusive che devono essere ripristinate nella originaria configurazione a balcone (come accertato in sede di verifica della legittimità urbanistica e dettagliatamente esposto nel successivo quesito n. 6), la superficie commerciale dell'immobile è pari a 301,00 m², come analiticamente rappresentato successivamente nel quesito n. 12.

QUESITO N.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento è censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 31 particella 939 subalterno 99, indirizzo viale Emilia n. 47 piano tredicesimo (dodicesimo oltre il piano ammezzato), categoria catastale A/2 classe 12, consistenza 11,5 vani catastali, superficie catastale lorda 324,00 m².

Le visure catastali, attuali e storiche (in allegato n.4.1), riportano dati diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento. Gli identificativi attuali dell'immobile derivano dalla fusione e soppressione degli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento, ossia foglio 31 particella 939 subalterni 35 e 36, avvenuta in data 27.10.1992, con variazione n. 40092/1992, ma in atti soltanto dal 10.04.1999, ossia successivamente alla trascrizione del pignoramento.

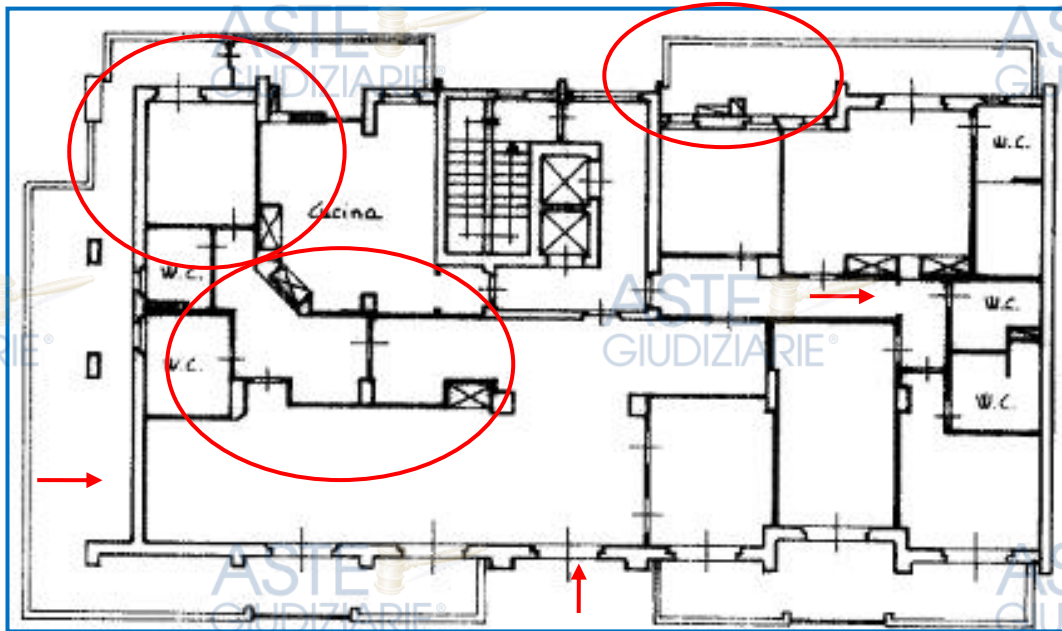
Secondo quanto risulta dalla visura catastale, l'edificio in cui si trova l'appartamento insiste sul lotto urbano individuato dalla particella 1602 del foglio 32, giusto tipo mappale del 09.03.1985 protocollo n. 593085.

La particella 1602 deriva dalle originarie particelle 1549 del foglio 30 e 12, 421 e 450 del foglio 31 del catasto terreni di Palermo, giusto tipo mappale del 09.03.1984 n. 593085 (in allegato n. 4.4).

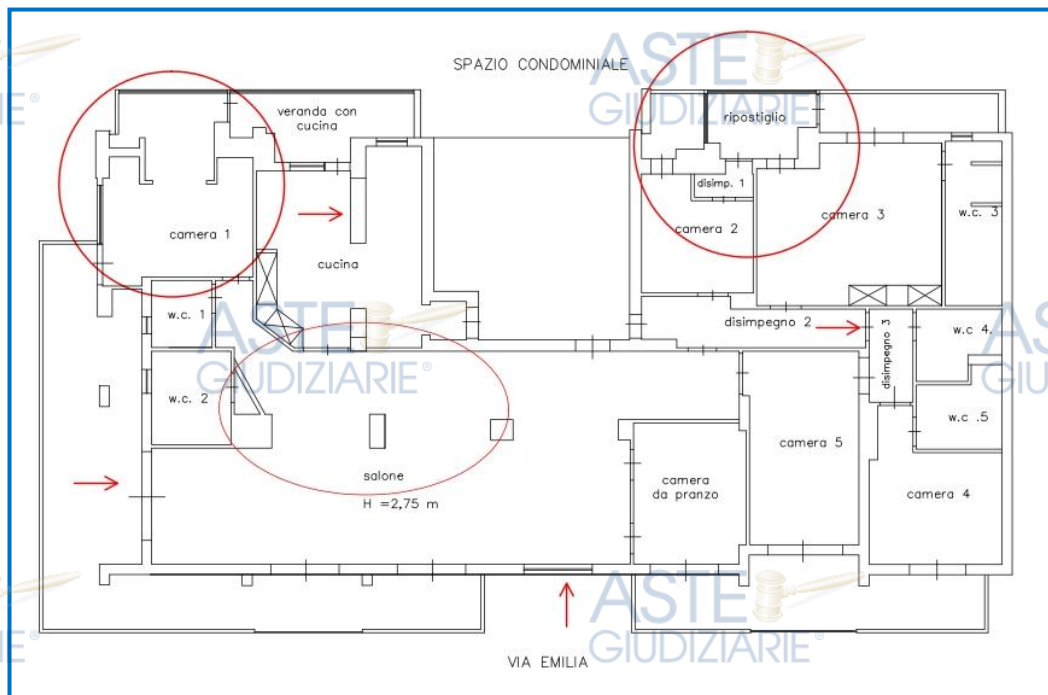
Intestatario catastale dell'immobile: (*omissis*)

Conformità ai dati catastali ed alla planimetria catastale: l'immobile nella consistenza attuale non è conforme né ai dati catastali, né alla planimetria catastale presentata il 27.10.1992: sono presenti difformità nei prospetti ed ampliamenti della superficie utile, oltre che variazioni di distribuzione interna. Di conseguenza i dati catastali attribuiti all'immobile non sono conformi allo stato di fatto.

Sotto sono riportate la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento, con evidenziate le difformità.



Planimetria catastale (in allegato n.4.2)



Rilievo stato attuale con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (in allegato n.6)

Una volta che saranno eliminate le superfici abusive non sanabili e saranno regolarizzate le altre difformità edilizie riscontrate sanabili (secondo le modalità riportate nella risposta al successivo quesito n.6), occorrerà dichiarare la nuova consistenza dell'immobile, mediante presentazione di pratica DOCFA avvalendosi di tecnico abilitato provvedendo anche a fare la voltura dal precedente proprietario (*omissis*).

I costi per l'aggiornamento catastale si stimano complessivamente pari a 700,00 euro circa.

QUESITO N.4 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.1: intera proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Emilia n. 47 piano tredicesimo (dodicesimo oltre l'ammezzato), individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 939 subalterno 99, con quota parte degli spazi liberi retrostanti l'edificio destinati a parcheggio e campo giochi (di fatto anch'esso utilizzato quale parcheggio), con accesso da viale Campania n.39.

Composto da ampio salone, camera da pranzo, cinque camere, cucina, cinque servizi igienici, tre disimpegni, ripostiglio, veranda con cucina, un terrazzo e tre balconi per una superficie utile pari a 255,00 m² circa ed una superficie commerciale pari a 301,00 m² circa.

Confinante a nord ovest con via Emilia, a nord est con area libera soprastante discenderia condominiale, a sud est con area libera soprastante spazio condominiale a parcheggio.

Costituiscono dotazione condominiale quota parte degli spazi liberi da costruzione, destinati a parcheggio e campo giochi (di fatto anch'esso utilizzato quale parcheggio), retrostanti l'edificio, con accesso da viale Campania n.39.

L'immobile insiste in un edificio realizzato in forza della concessione edilizia n. 261 del 12.01.1979 e successive concessioni di variante n. 299 del 27.04.1981 e n. 515 del 10.08.1983 ed è stato dichiarato agibile ed abitabile in data 07.03.1984, protocollo n. 762.

L'appartamento è difforme dal progetto autorizzato in per la presenza di ampliamenti della superficie utile, modifiche dei prospetti e modifiche della distribuzione interna. Solo alcune delle difformità rilevate possono essere regolarizzate dall'aggiudicatario avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85.

I costi per la regolarizzazione delle opere abusive sanabili e per la riduzione in pristino delle opere abusive non sanabili si stimano complessivamente pari a 16.000,00 euro circa; tali costi sono stati detratti dal valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione dell'attestato si stima pari a 200,00 euro circa.

PREZZO A BASE D'ASTA: 642.000,00 euro (seicentoquarantaduemila euro).

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

L'immobile è di proprietà dei signori (*omissis*) per avere acquistato le due unità immobiliari originarie, allora censite al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 939 subalterni 35 e 36 in forza degli atti di compravendita in notaio Ermanno Virga del 15.02.1985, trascritto il 13.03.1985 ai nn. 10136/7984, e del 08.08.1986, trascritto il 23.08.1986 ai nn. 27605/21239, in potere da (*omissis*) (in allegato n.3). In data 27.10.1992, è stata presentata la variazione catastale n. 40092/1992 per fusione degli immobili originari, censite al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 939 subalterni 35 e 36, ed è stato originato l'odierno subalterno 99.

Al sig. (*omissis*) il bene era pervenuto per edificazione diretta sui terreni, area di sedime del fabbricato in cui insiste l'edificio e degli altri due edifici in aderenza, allora individuati al foglio 31 particelle 427, 12, 285, 421 e foglio. 30, particella 38 in quota parte e foglio 30 particella 218 in quota parte, acquistati con i seguenti atti:

1. con atto del 27.06.1980 in notaio Gaetano Gianni, trascritto il 28.06.1980 ai numeri 23514/19362, ha acquistato i terreni allora individuati al foglio 31 particelle 12, 285, 427 e 421 e foglio 30 particella 38 (1549) in potere dalla signora A quest'ultima, a propria volta i beni erano pervenuti per successione ex lege dal signor (*omissis*) e deceduto il 20.07.1975, denuncia n. 33 volume 2505 dell'Ufficio del Registro di Palermo, trascritta il 24.05.1976 ai nn. 17492/14683 e successiva nota in rettifica trascritta il 16.06.1981 ai nn. 23226/18798, la cui accettazione d'eredità è stata trascritta il 26.04.1980 ai nn. 15780/12915;
2. con atto del 10.08.1979 in notaio Ermanno Virga, trascritto il 21.08.1979 ai numeri 30847/25252, ha acquistato il terreno censito al foglio 30 particella 218 in potere dai signori (*omissis*). A questi ultimi, a loro volta, il terreno era pervenuto per successione in morte del padre (*omissis*), deceduto il 06.06.1964, denuncia numero 4 volume 1870 del 14.09.1964 dell'Ufficio del Registro di Palermo, la cui

accettazione tacita eredità è stata trascritta in data il 29.04.1980 ai numeri 16184 / 13278.

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

Titoli edilizi

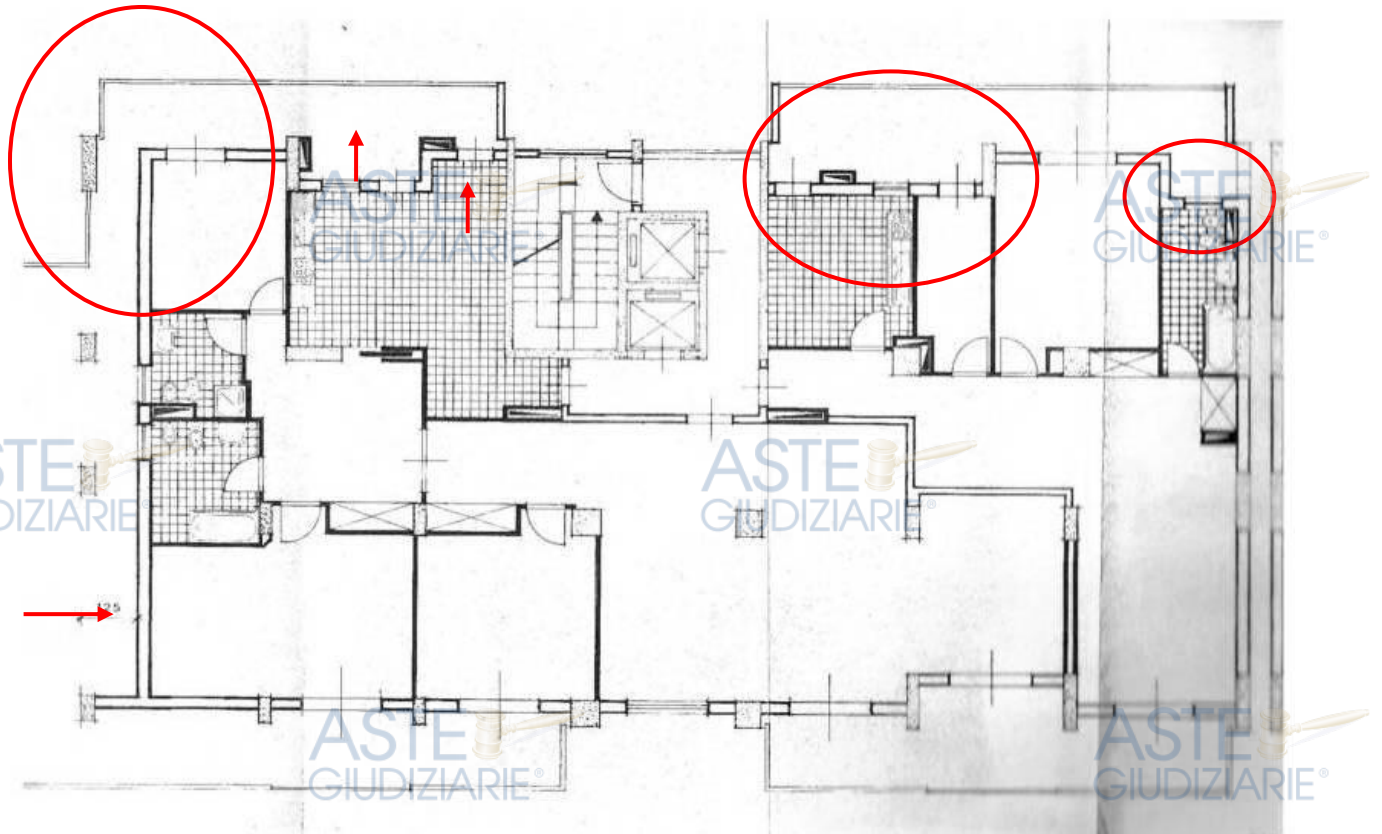
L'edificio nel quale insiste l'immobile è stato realizzato con concessione edile n. 261 del 12.01.1979 e successive concessioni in variante n. 299 del 27.04.1981 e n. 515 del 10.08.1983 ed è stato dichiarato agibile ed abitabile in data 07.03.1984, protocollo n. 762 (in allegato n.10.3).

Destinazione urbanistica

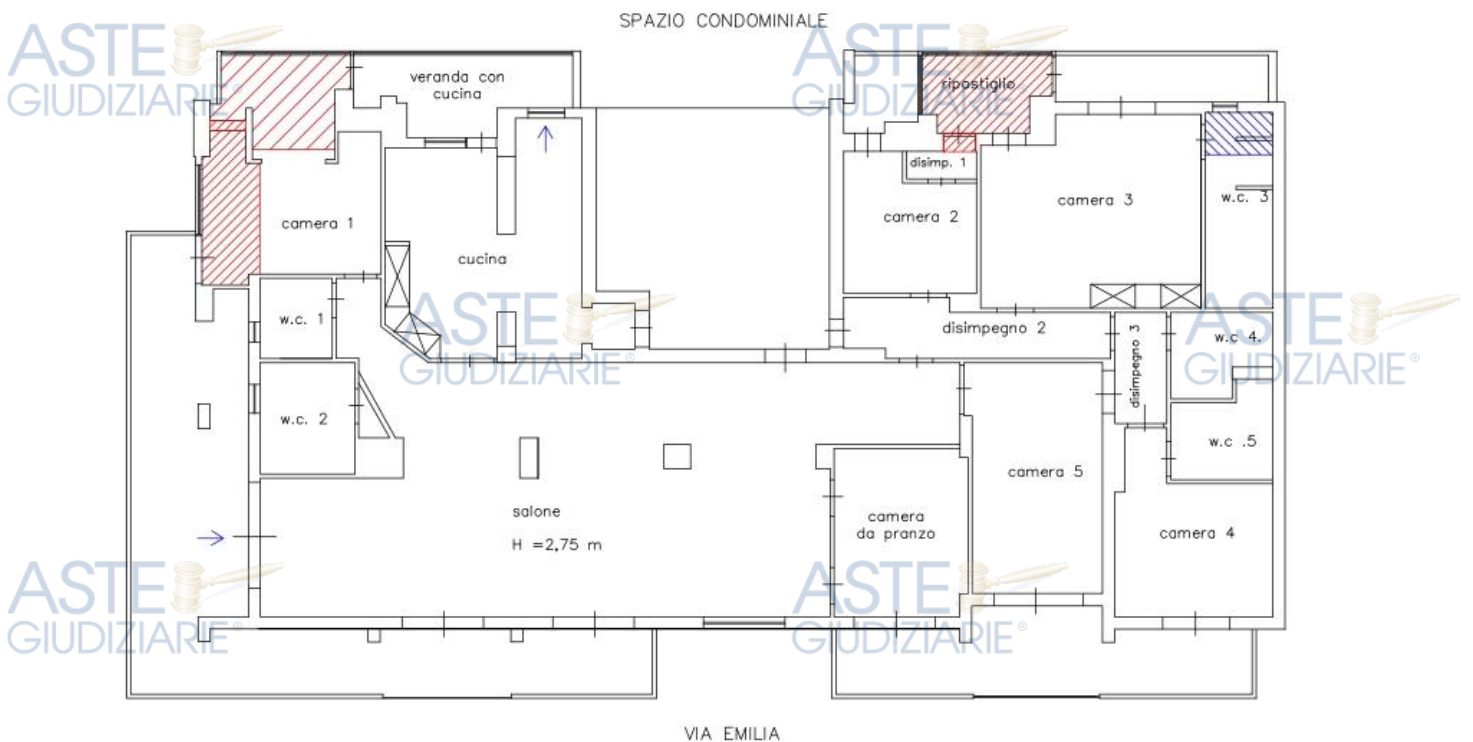
Secondo il vigente strumento urbanistico di Palermo, adottato con Delibera Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 41 del 30.08.2002, di rettifica del D.Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 13 del 22.03.2002 e secondo gli elaborati adeguati ai sopracitati D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21.01.2004, il lotto di terreno sul quale insiste l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 m³/m²". Inoltre l'area ricade in zona sottoposta a vincolo di "Aree cave storiche" e nei siti di attenzione di cui al vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico. L'intero territorio comunale, infine, è sottoposto a vincolo sismico ai sensi del Decreto Ministeriale del 10.03.1968, successivamente classificata zona sismica 2 giusto Decreto del Dirigente generale del D.R.P.C. Sicilia 11 marzo 2022 n. 64.

Conformità edilizio - urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate

L'immobile nella consistenza attuale è difforme dal progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11.06.1983, oltre che per modifiche di distribuzione interna, per ampliamenti di superficie, eseguiti inglobando le aree già a balcone, e variazioni delle aperture di prospetto. Sotto sono evidenziate le difformità:



Stralcio del progetto autorizzato (in allegato n.10.1)



Stato di fatto con indicazione delle difformità rispetto al progetto autorizzato (in allegato n.11)

Per dette variazioni non risulta sia stata rilasciata la necessaria preventiva autorizzazione, né successiva istanza di condono edilizio o in sanatoria. Di conseguenza l'immobile non è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Le difformità riscontrate non possono essere regolarizzate avvalendosi della procedura di sanatoria ordinaria di cui all'articolo 36 bis del Testo Unico dell'Edilizia, in quanto per alcune opere abusive (gli ampliamenti di superficie utile) non vi sono i presupposti della conformità edilizia ed urbanistica alle previsioni urbanistiche attualmente vigenti.

In merito, invece, alla possibilità di regolarizzare gli abusi avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della legge 47/85, seppur le ragioni del credito della presente procedura siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono, la legge 326/2003, non tutte le opere abusive sono sanabili in quanto non è possibile dare a tutti gli abusi data certa. In particolare:

- l'ampliamento della superficie delle camere n.1, la realizzazione del ripostiglio e la trasformazione della veranda in cucina con la realizzazione dei relativi impianti e strutture in muratura non sono sanabili ai sensi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85, poiché non è possibile accertare se dette opere abusive sono state ultimate alla data del 31.03.2003 (l'unica data certa è la planimetria catastale, presentata il 27.10.1992, dove detti ampliamenti non sono rappresentati e quindi sono stati realizzati successivamente), presupposto fondamentale per la sanabilità delle opere ai sensi del Legge 326/2003;
- l'ampliamento della superficie del w.c., le modifiche dei prospetti e di distribuzione interna, invece, sono sanabili ai sensi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85 ricorrendo i presupposti per la sanabilità delle opere ai sensi del Legge 326/2003, in quanto sono state realizzate prima 27.10.1992 (sono rappresentate planimetria catastale riportante questa data) e, quindi, entro il termine del 31.03.2003 indicato nella legge di condono edilizio.

Alla luce di quanto sopra riportato, deve essere ripristinata la configurazione originaria delle camera n.1 e dei balconi ripristinando i prospetti come da progetto autorizzato e devono essere rimossi tutti gli impianti a servizio della cucina realizzata all'interno della veranda attigua alla cucina.

Per quanto riguarda le verande, invece, può essere presentata domanda di regolarizzazione postuma ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 4/2003, pagando i relativi diritti.

I costi per ripristinare lo stato originario dell'immobile laddove sono presenti abusi non sanabili e per regolarizzare amministrativamente le porzioni abusive sanabili dell'immobile si stimano alla data odierna complessivamente pari a 16.000,00 euro, così suddivisi:

- 5.000,00 euro circa per rimuovere gli abusi non sanabili e ripristinare lo stato originario;
- 8.000,00 euro circa per la regolarizzazione delle opere abusive sanabili (ampliamento w.c., modifiche di prospetti e distribuzione interna) tramite presentazione di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85, costituiti da oneri tecnici (anche per la redazione di relazione di sussistenza statica e relazione geomorfologica), oblazione, oneri concessori e spese varie, e successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità;
- 3.000,00 euro circa per regolarizzare le tre verande (ossia quella esistente e le due verande derivanti dal ripristino della superficie coperta autorizzata).

I costi per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio – urbanistico dell'immobile come sopra determinati saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente utilizzato dai proprietari come abitazione.

QUESITO N.8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- la regolarizzazione delle difformità edilizio – urbanistica dell'immobile, il cui costo è stato stimato complessivamente pari a circa 16.000,00 euro nella risposta al quesito n. 6;

- la redazione dell'attestato di prestazione energetica, i cui costi sono stati stimati pari a 200,00 euro circa;
- la regolarizzazione catastale, i cui costi sono stati stimati pari a circa 700,00 euro circa nella risposta al quesito n.3.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Dalle certificazioni notarili sostitutive agli atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie alla data del 10.07.2025 eseguito dallo scrivente (in allegato n.12), risulta che nel ventennio anteriore all'08.09.1997, data di trascrizione del pignoramento:

- iscrizione di ipoteca giudiziale del 14.06.1994 ai nn. 23086/3307 nascente da decreto ingiuntivo del 11.06.1994 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio 2738 in favore della Banca Commerciale Italiana contro i signori(*omissis*). A margine sono state trascritte:
 - o annotazione ad iscrizione del 17.11.1994 n. 4926 derivante da cessione dell'ipoteca;
 - o ipoteca in rinnovazione del 04.06.2014 ai nn. 24347/2055 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 11.06.1994 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio 2738;
 - o annotazione ad iscrizione del 21.01.2015 ai nn. 2538/431 derivante da restrizione di beni del 05.5.2014 ai nn. 24347/2055 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio 116 (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);
- trascrizione del 08.09.1997 ai nn. 28547/21566 dipendente da pignoramento del 09.08.1997 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio 3165 in favore della Comit Factoring S.P.A. e contro il signore (*omissis*), gravante tra gli altri sul bene oggetto della presente relazione di stima. A margine sono state trascritte:
 - o annotazione a trascrizione del 10.10.2000 n. 4472 derivante da restrizione dei beni (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);

- annotazione a trascrizione del 21.01.2015 n. 434 derivante da restrizione dei beni (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);
- atto esecutivo/cautelare in rinnovazione del 28.08.2017 ai nn. 33157/25410 derivante da verbale di pignoramento di immobili del 09.08.1997 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio n. 3165;
- annotazione a trascrizione del 30.09.2020 n. 39350/7729 derivante da restrizione dei beni del 26.05.2020 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio n. 949 (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);
- iscrizione di ipoteca in rinnovazione del 04.06.2014 ai nn. 24347/2055 dipendente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 11.06.1994 repertorio 2738 in favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. contro il signor (*omissis*). A margine è stata trascritta annotazione ad iscrizione n. 7728 del 30.09.2020 derivante da restrizione di beni (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);
- trascrizione del 28.08.2017 ai nn. 33157/25410 dipendente da atto esecutivo o cautelare in rinnovazione nascente da verbale di pignoramento del 09.08.1997 in favore di Castello Finance s.r.l. e contro il signor (*omissis*), gravante tra gli altri sul bene oggetto della presente relazione di stima. A margine è stata trascritta annotazione ad iscrizione n. 7730 del 30.09.2020 derivante da restrizione di beni (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);
- trascrizione del 03.07.2023 ai nn. 33318/25906 di domanda giudiziale nascente da divisione giudiziale del 14.06.2023 repertorio 872 emesso dal Tribunale di Palermo in favore e contro i signori (*omissis*).

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalle certificazioni notarili agli atti e dal successivo aggiornamento, né dalla certificazione urbanistica, né dalla certificazione catastale, la presenza di pesi o oneri gravanti sul bene, quali censo, livello o usi civici.

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

Secondo quanto comunicato ed inviato dall'amministratore pro tempore del condominio di via Emilia 47- Palermo con pec del 04.07.2025 e 06.07.2025 (in allegato n.13):

- l'importo delle spese annue ordinarie è pari a 3.505,43 euro;
- il debito condominiale relativo agli ultimi due anni è pari a 2.144,91 euro nei confronti del Condominio di via Emilia n.47 e 2.376,21- parti comuni e gestione idrica- (non è stato chiarito se tale somma è dovuta complessivamente anche per un'altra unità immobiliare).

Si evidenzia che l'aggiudicatario è obbligato in solido con gli attuali comproprietari al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. civ..

Non risulta dalla ispezioni ipotecarie la presenza di procedimenti giudiziari in corso a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12 VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Nell'effettuare la stima dell'immobile pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che presumibilmente assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Tale valore, si sottolinea, è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale

consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare e la sua destinazione residenziale, si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione ricorrendo al criterio di stima sintetico.

Per determinare il più probabile valore di mercato unitario del bene si è fatto riferimento al valore di mercato unitario di beni aventi caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima, individuato attraverso indagini di mercato su siti immobiliari e pubblicazioni specifiche, opportunamente corretto: sono stati applicati dei correttivi per rapportare il valore medio individuato alle peculiarità del bene, quali l'età del fabbricato, l'ubicazione, le caratteristiche delle finiture e lo stato di manutenzione ed uso.

Quindi al valore di mercato del bene oggetto di stima sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico ed edilizia, catastale ed energetica ed è stato applicato un deprezzamento forfettario per la presenza dei contenziosi pendenti. Infine, è stato applicato un ulteriore deprezzamento perché si tratta di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto: la percentuale di deprezzamento applicata è pari al 5%, in ossequio a quanto disposto espressamente nel provvedimento di nomina.

Stima del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

Nel computare la superficie commerciale dell'immobile, si è fatto ricorso ai criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *“Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”*.

Trattandosi di un immobile in un edificio condominiale, le superfici sono state così computate:

- la superficie dei vani principali adibiti ad abitazione e dei vani accessori comunicanti con essi è stata computata al 100% della superficie calpestabile comprensiva dei

muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;

- la superficie delle verande è stata computata al 60% della superficie utile;
- la superficie del terrazzo è stata computata al 30% della superficie utile per i primi 25 m², al 10% la superficie utile residua
- la superficie dei balconi è stata computata al 25% della superficie utile per i primi 25 m², al 10% la superficie utile residua.

All'esito del rilievo e degli accertamenti espletati sulla regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile, di cui si è detto in dettaglio in risposta al quesito n.6, la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata al netto della superfici utili abusive e non sanabili e quindi da ripristinare come balcone chiuso a veranda. E' stata così determinata una superficie commerciale complessiva dell'immobile, arrotondata al metro quadro, pari a 301,00 m², come riportato in dettaglio nella tabella seguente:

COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
superficie coperta ad abitazione	274,00	1	274,00
Superficie verande	18,45	0,60	11,07
terrazzo	45,85	0,25 per 25 m ² , 0,1 oltre	8,34
balconi	33,00	0,25 per 25 m ² , 0,1 oltre	6,95
		sommano	301,36
		Superficie arrotondata al metro quadro	301,00

Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e stima del valore di mercato

Per effettuare la stima sintetica sono state utilizzate le seguenti fonti (in allegato n.14):

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2024 (ultimo pubblicato), che riporta in zona OMI C1 Microzona 11 Semicentrale/Sciuti – Notarbartolo – Villabianca - De Gasperi – Giotto – Nebrodi

- Galilei i seguenti valori unitari minimi e massimi per abitazioni di tipo civile

1.5000 euro/m² – 1.950,00 euro/m²;

- consultazione dei valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo marzo 2024 - marzo 2025, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, dal quale si individua un valore unitario medio delle compravendite pari a 1.750,00 euro/m² circa, come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

N.	Ubicazione e categoria catastale	Data compravendita	Valore compravendita	Superficie dichiarata	Prezzo dichiarato per unità di superficie
1	Zona OMI C1 - A2	mar-24	€ 332 000,00	191,00	€ 1 738,22
2	Zona OMI C1 - A2	giu-24	€ 261 000,00	156,00	€ 1 673,08
3	Zona OMI C1 - A3	lug-24	€ 214 000,00	135,00	€ 1 585,19
4	Zona OMI C1 - A2	lug-24	€ 345 000,00	226,00	€ 1 526,55
5	Zona OMI C1 - A2	nov-24	€ 300 000,00	165,00	€ 1 818,18
6	Zona OMI C1 - A2 e C/6	nov-24	€ 435 000,00	261,20	€ 1 665,39
7	Zona OMI C1 - A2 e C/6	dic-24	€ 371 000,00	198,00	€ 1 873,74
8	Zona OMI C1 - A2	feb-25	€ 245 000,00	120,00	€ 2 041,67
9	Zona OMI C1 - A2	feb-25	€ 350 000,00	196,00	€ 1 785,71
Valore medio compravendite					€ 1 745,30

- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste relative ad immobili analoghi per sito all'appartamento oggetto della presente stima pari a 2.200,00 euro/m² circa, come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

N.	Ubicazione	Richiesta	Superficie commerciale dichiarata	Richiesta per unità di superficie	Stato di manutenzione dichiarato
----	------------	-----------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

1	Attico via Emilia 11 piano ottavo	€ 625 000,00	246,5	€ 2 535,50	buono/abitabile
2	Appartamento via Emilia 66 piano terzo	€ 340 000,00	206	€ 1 650,49	da ristrutturare
3	Appartamento via Croce Rossa n. 18 piano quinto	€ 275 000,00	165	€ 1 666,67	buono/abitabile
4	Appartamento via Pernice 3 piano settimo con posto auto	€ 370 000,00	149	€ 2 483,22	ottimo/ristrutturato
5	Appartamento via Redipuglia piano quinto con posto auto	€ 540 000,00	290	€ 1 862,07	da ristrutturare
6	Appartamento piazza Vittorio Veneto 11 piano secondo	€ 449 000,00	180	€ 2 494,44	ottimo/ristrutturato
7	Appartamento via Libertà 205 piano quarto	€ 395 000,00	189	€ 2 089,95	ottimo/ristrutturato
8	Appartamento viale Campania piano terzo	€ 360 000,00	165	€ 2 181,82	da ristrutturare
9	Appartamento viale Campania piano terzo	€ 490 000,00	206	€ 2 378,64	buono/abitabile
10	Appartamento viale Campania 25 piano quinto	€ 440 000,00	205	€ 2 146,34	buono/abitabile
11	Appartamento viale Lazio 12, piano rialzato con posto auto	€ 500 000,00	220	€ 2 272,73	buono/abitabile
12	Appartamento viale Campania 44 piano settimo	€ 540 000,00	235	€ 2 297,87	ottimo/ristrutturato
13	Appartamento viale Campania piano terzo	€ 360 000,00	165	€ 2 181,82	da ristrutturare

Alla luce dei valori sopra individuati, viste le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile e dell'edificio, la consistenza e la distribuzione interna, le finiture, la dotazione impiantistica ed il suo stato di manutenzione ed uso, considerata anche la presenza dei posti auto, si è individuato un valore venale unitario pari a 2.300,00 euro/m².

Sulla scorta di detto valore unitario e della superficie commerciale già determinata, il più probabile valore di mercato dell'immobile nell'intera piena proprietà dell'immobile si stima pari a:

$$2.300,00 \text{ euro/m}^2 \times 301,00 \text{ m}^2 = 692.300,00 \text{ euro}$$

Adeguamenti e deprezzamenti apportati al valore di mercato

Al più probabile valore di mercato dell'intera proprietà superficiale dell'immobile come sopra determinato, si detraggono i seguenti costi, che rimangono a carico dell'aggiudicatario:

- i costi per regolarizzazione edilizia ed urbanistica, già stimati complessivamente pari a 16.000,00 euro circa;
- i costi per regolarizzazione catastale, già stimati pari a 700,00 euro circa;
- i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, già stimati pari a 200,00 euro circa;

per un importo complessivo pari a 16.900,00 euro.

Quindi, decurtando i costi sopra individuati, il più probabile valore di mercato del lotto diviene pari a 675.400,00 euro (seicentosettantacinquemilaquattrocento euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

L'immobile viene trasferito in una procedura esecutiva, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per cui, come espressamente indicato nel mandato conferito, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura pari al 5%.

Pertanto il prezzo a base d'asta dell'immobile è pari a:

$675.400,00 \text{ euro} - (0,05 \times 675.400,00) \text{ euro} = 641.630,00 \text{ euro}$

che si arrotonda in **642.000,00 euro (seicentoquarantaduemila euro).**

ELENCO ALLEGATI:

1. comunicazioni di inizio operazioni peritali;
2. verbale dei sopralluoghi;
3. titoli di proprietà;
4. documentazione catastale:
 - 4.1 le visure catastali attuali e storiche dell'immobile pignorato;
 - 4.2 la planimetria catastale dell'appartamento;
 - 4.3 lo stralcio del foglio di mappa catastale;
 - 4.4 le visure catastali del lotto di terreno;
5. planimetria rappresentante lo stato di fatto;
6. planimetria rappresentante lo stato di fatto con le difformità catastali;
7. fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile;

8. sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale;
 9. visura al Catasto Energetico Siciliano;
 10. documentazione urbanistica:
 - 10.1 la concessione edilizia n. 261 del 12.01.1979 , le concessioni di variante n. 299 del 27.04.1981 e n. 515 del 10.08.1983 e lo stralcio del progetto autorizzato;
 - 10.2 certificato di agibilità ed abitabilità protocollo n. 762 del 07.03.1984;
 - 10.3 lo stralcio del progetto autorizzato in data 11.06.1983
 11. planimetria raffigurante lo stato di fatto con le difformità al progetto autorizzato;
 12. aggiornamento delle visure ipotecarie sull'immobile;
 13. documentazione inviata dall'amministratore pro tempore del condominio:
 - 13.1 comunicazione relativa alle spese ordinarie e quote non pagate;
 - 13.2 regolamento condominio;
 - 13.3 relazione con tabelle millesimali;
 - 13.4 bilanci consuntivi relativi all'anno 2023 e previsione relativi all'anno 2024;
 14. fonti utilizzate per la stima:
 - 14.1 le quotazioni del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2024 (ultimo pubblicato), zona OMI C1 Microzona 11 di Palermo;
 - 14.2 dieci schede relative a compravendite concluse nel periodo marzo 2024 – marzo 2025, estratte da “*consultazione valori dichiarati di compravendita*” nel sito dell'Agenzia delle Entrate;
 - 14.3 tredici annunci immobiliari;
 15. documentazione fotografica: ventidue fotografie del lotto.
- Palermo, 27.01.2026

L'esperto stimatore
Dott. ing. Cinzia Desi