

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 112/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 112/2024

CREDITORE PROCEDENTE: MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.

contro

DEBITORI ESECUTATI:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIO CALAMIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato nel Comune di Palermo in vicolo Coglitore n°37

Dati catastali: foglio 77, part. 1489, sub 2, piani 1° e 2°



Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 6.03.2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta arch. Barbara Fogazza, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4003 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10.03.2025 la sottoscritta ha depositato telematicamente il verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Mario Calamia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo (Allegato n.2 alla Nomina di CTU) in data 15.04.2025.

In data 6.05.2025 alle ore 14:30 la sottoscritta ha effettuato, insieme all'avv. Samuele Aru, delegato del custode giudiziario, un primo tentativo di accesso all'immobile pignorato per eseguire il sopralluogo tecnico necessario alle operazioni di stima (v. verbale di immissione in possesso allegato agli atti); non avendo trovato nessuna delle parti sui luoghi, non è stato possibile accedere all'immobile pignorato.

In data 23.07.2025 alle ore 9:00 la sottoscritta ha effettuato, insieme all'avv. Emanuele Maria Naimo, delegato del custode giudiziario, il sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di esecuzione (**All.3** – Verbale di sopralluogo).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile identificato come **LOTTO UNICO**.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- appartamento sito in Palermo, vicolo Coglitore n°37, composto di sei vani distribuiti tra il 1° e il 2° piano, annotato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Palermo al foglio 77, particella 1489, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 7, vani 6, rendita catastale € 244,80.



Diritti reali:

Il diritto reale dei debitori esecutati riportato nell'atto di pignoramento per l'intera quota di 1/1, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- **atto di compravendita del 22/11/2011** in notaio Dario Fogazza repertorio n. 207009/5286, da potere di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà **(All. 6)** a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 24/11/2011 nn. 56830/41679.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 5)**.

Durante il sopralluogo si sono evinte delle lievi difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale, oltre alla presenza di un terrazzo di copertura praticabile su cui insiste un ripostiglio da cui si accede al suddetto terrazzo.

Tali lievi difformità vengono dettagliatamente descritte in risposta al quesito n.3 e riportate nelle planimetrie di rilievo **(All. 2)**.

Non vi sono espropri per pubblica utilità.

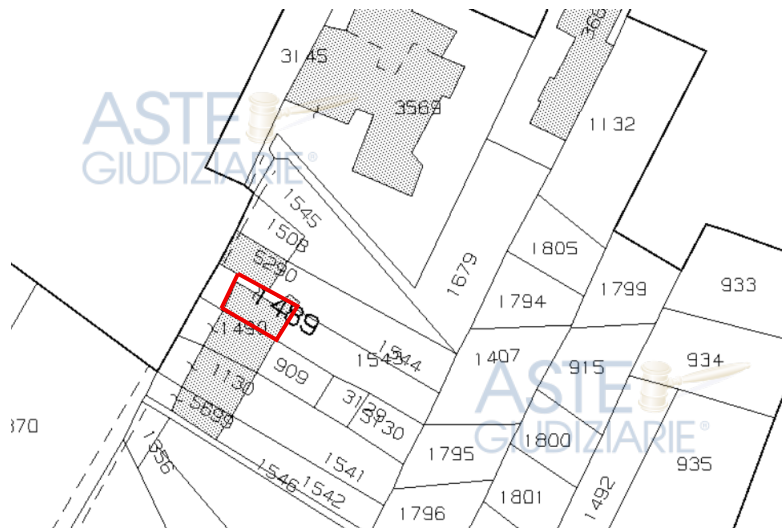
Si ritiene opportuno considerare un **unico lotto**, in quanto non comodamente divisibile per ridotte dimensioni e per distribuzione dei vani, oltre che per i motivi legati alle irregolarità edilizie descritte dei paragrafi n°3 e n°6.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

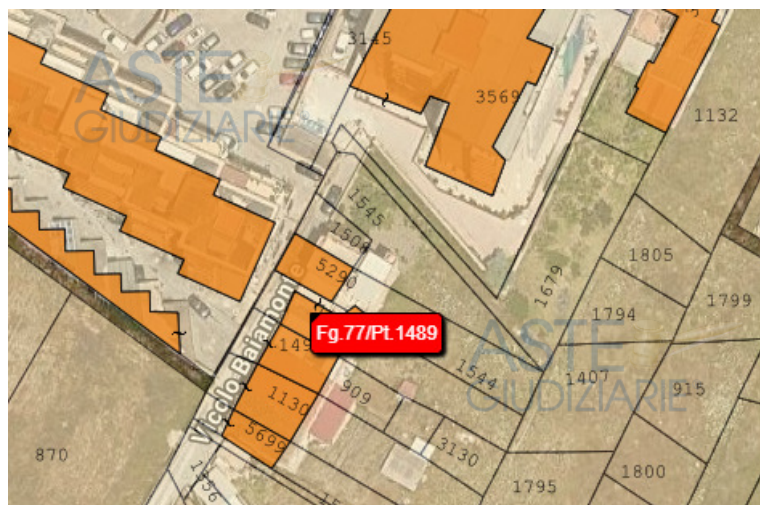
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 77 particella 1489, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 7, vani 6 distribuiti su due livelli (1° e 2° piano), rendita catastale € 244,80.

Tipologia: abitazione con caratteristiche di “abitazione di tipo economica” (al catasto categoria A/4 – abitazioni di tipo popolare). La costruzione si eleva su tre livelli fuori terra:

- piano terra (magazzino identificato al catasto con il sub 3 e abitazione popolare identificata con il sub 4, **entrambi non oggetto del presente pignoramento**);

- 1° e 2° piano, costituente l'abitazione pignorata;
- 3° piano: terrazzo di copertura praticabile (**non identificato nell'atto di pignoramento, né al catasto**).

Ubicazione: vicolo Coglitore n°37, Palermo. L'immobile ricade nel quartiere Sperone di Palermo, una zona periferica della città di Palermo. La zona è prevalentemente residenziale e ricca di servizi commerciali. Vicolo Coglitore è discretamente silenzioso con limitato traffico di autoveicoli.

Caratteristiche strutturali: struttura mista in cemento armato (c.a.) e muratura portante.

Accessi: si accede dal portoncino di vicolo Coglitore n°37, salendo subito la rampa di scale privata di pertinenza, senza androne. La scala serve il 1° e il 2° piano, mentre al terrazzo di copertura (non indicato al catasto né nell'atto di pignoramento) si accede tramite una botola e scala a pioli in corrispondenza del soffitto al 2° piano (L'edificio non è dotato di ascensore). Il 1° e il 2° piano sono dotati di porte d'accesso indipendenti.

Confini: l'immobile confina con i sottostanti sub 3 e 4 del piano terra; confina inoltre a nord-ovest con vicolo Coglitore, a nord-est con edificio limitrofo (particella 5290), a sud-est con area esterna (particella 1543) e a sud-ovest con edificio limitrofo (particella 1490).

Pertinenze - Dotazioni condominiali: non vi è condominio costituito, né pertinenze condominiali. Il terrazzo di copertura è con accesso diretto dal 2° piano dell'immobile pignorato.

Composizione interna (All. 2 – planimetria di rilievo): l'abitazione pignorata è così composta:

- 1° piano con porta d'ingresso indipendente, composto da disimpegno (mq 4,25), un ampio ripostiglio dotato di finestra (mq 8,50), camera (mq 15,60), camera (mq 16,20) dotata di servizio igienico (mq 2,85) con w.c. e lavandino (in cui è possibile installare un piatto doccia);
- 2° piano con porta d'ingresso indipendente, composto da un ampio soggiorno (mq 37,70) costituito da due vani accorpati (v. planimetria allegata) ma separabili tramite possibile installazione di ampia porta di larghezza 1,86 m, da una piccola cucina di mq 2,70, da un servizio igienico completo (mq dotato di lavandino, w.c., bidet, doccia) e da un ripostiglio (mq 2,70) da cui si accede al piano coperture tramite una botola sul soffitto e scala a pioli;
- 3° piano: costituito dal terrazzo di copertura (totale sup. calpestabile mq 50,00), su cui è stato costruito un ripostiglio (h. utile interna m 2,17) a cui si accede tramite la botola dal 2° piano;
- vano scala privato, dal piano terra (solo dal civico n°37) al 2° piano.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.

Le condizioni di manutenzione sono discrete, sebbene gli infissi e i materiali di finitura (piastrelle di rivestimento) siano quelli originali, ad eccezione del pavimento del 2° piano, rivestito con parquet in legno di buona qualità (**All. 1** – fotografie).

Poiché dal sopralluogo non è stato possibile evincere la presenza di un contatore ad uso dell'immobile pignorato, la scrivente CTU ha provveduto a richiedere all'ufficio A.M.A.P. l'esistenza di un allaccio alla rete idrica di acqua potabile comunale (**All.11** - comunicazioni); l'ufficio in data 30/07/2025 ha risposto tramite pec che non esiste alcuna utenza a nome dei debitori esecutati, ma gli immobili limitrofi sono allacciati alla rete. In generale tutti gli impianti hanno bisogno di adeguamenti necessari all'ottenimento della certificazione ai sensi della normativa vigente, i cui costi vengono decurtati dal valore di stima.

Attestato di prestazione energetica: come si evince dalla visura presso il portale siciliano dell'energia, l'A.P.E. relativo all'immobile pignorato è presente al Catasto Energetico (**All. 10**).

Caratteristiche interne e condizioni di manutenzione:

Elemento	Materiale	Stato conservativo
Pavimenti	Ceramica al primo piano, bagni e cucinino. Parquet camere al 2° piano.	Buono
Piastrelle pareti	Ceramica	Discreto
Sanitari wc	Ceramica	Discreto
Infissi esterni	Alluminio e vetro singolo	Discreto
Infissi interni	Legno tamburato	Discreto
Finitura pareti camere	Tinteggiatura idrolavabile	Buono

Impianto	Tipo	Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia	Funzionante
Acqua calda sanitaria	////	///
Fognante	Sottotraccia e collegato alla rete comunale	Funzionante
Elettrico	Sottotraccia	Funzionante
Gas	No	///
Riscaldamento	No	///
Raffrescamento	No	///

Fotografie dei luoghi



Prospetto principale su vicolo Coglitore



Retrospetto



Portone d'accesso dal civico n°37



Prospetto laterale sud-ovest



Vano scala



Camera al 1° P. (affaccio su v. Coglitore)



Servizio igienico al 1° P.





Camera al 1° P. (affaccio sul retro)

Ripostiglio al 1° P. (affaccio sul retro)



Soggiorno al 2° P. (affaccio su retroprospetto)

Soggiorno al 2° P. (affaccio su v. Coglitore)



Cucinino al 2° P. (affaccio su v. Coglitore)

Bagno al 2° P. (affaccio su retroprospetto)



Scala a pioli e botola d'accesso al P. coperture

Locale di sgombero al 3° P. (piano coperture)



Locale di sgombero al 3° P. (piano coperture)

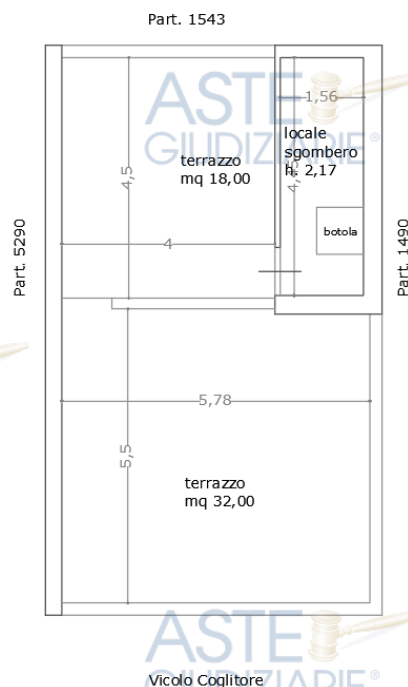
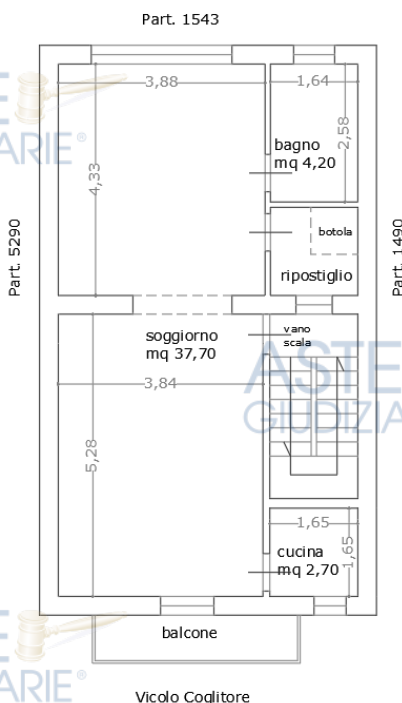


Terrazzo di copertura (su retro prospetto)



Terrazzo al 3° P. (su vicolo Coglitore)

Piano Coperture



Superficie utile interna: 100 mq arrotondata per eccesso

Superficie commerciale: 151 mq arrotondata per eccesso *(calcolata secondo i criteri descritti nella planimetria – All.2)*

Altezza utile interna: 2,98 m al 1° piano; 2,92 al 2° piano.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 77, particella 1489, sub. 2, vicolo Coglitore n. 37, piano 1° e 2°, categoria A/4, zona censuaria 2, classe 7, vani 6, rendita catastale € 244,80.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 5**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastale dell'immobile: proprietà per un 1/2 di [REDACTED] e per 1/2 di [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni.

Storia catastale: l'appartamento pignorato fa parte di un edificio costruito nei primi anni '50 del secolo scorso, su un terreno identificato oggi al catasto Ente Urbano con il foglio 77 particella 1489 per una superficie totale di terreno pari a 95 mq (**All. 5.b** - visura storica

Catasto Terreni). Dalla visura storica del Catasto Terreni si evince che la particella di terreno è passata all'identificazione al Catasto Urbano il 23/10/2001, e che fino ad allora catastalmente risultava "orto irriguo" di classe 02, di superficie 95 mq, (partita 9314); Dall'estratto di mappa di impianto del terreno (**All. 5.h** – estratto mappa storico dell'impianto terreno), si evince che l'attuale particella 77 un tempo corrispondeva ad un lotto identificato al catasto come particella 909, oggi frazionato in più particelle tra cui l'attuale part. 77 su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

Dal confronto tra il foglio di mappa catastale e le immagini osservate tramite google maps e Stimatrix forMaps, il numero di particella attuale corrisponde esattamente alla posizione del fabbricato (**All. 5.c** - mappa catastale attuale). Il terreno (part. 1489) è stato intestato al catasto a otto proprietari (figli di [REDACTED]) sino al 17/12/1985, così come si evince dalla visura storica del Catasto Terreni (**All. 5.b**).

La sottoscritta ha provveduto a visionare presso gli Uffici del Catasto anche la busta Mod. 58 relativa alla redazione del mappale del 17/12/1985 a firma del geom. M. Scarfeo, unitamente alle planimetrie allegate corrispondente allo stato attuale dei luoghi (escluso il piano coperture che non figura). In tale occasione è stato visionato anche il modulo di accertamento di proprietà immobiliare urbana del 10.05.1997, con cui vi è stata una revisione di classamento automatico ai sensi dell'art.4, c. 21, L. 17/85, relativamente all'immobile di vicolo Coglitore n°39 (oggi n°37), piani T - 1° - 2°. Inoltre, la scrivente ha accertato che **la particella 1489 nasce a seguito di verifica periodica nell'anno 1944.**

In data 18/05/2000 è stato presentato l'elaborato planimetrico (**All. 5.e** – elaborato planimetrico del 2000) in cui si evince l'esistenza della costruzione su tre elevazioni (tipo mappale 53351 del 17/12/1985) in cui sono stati assegnati il subalterno 1 per il magazzino al piano terra, e il subalterno 2 per l'immobile oggetto di pignoramento del 1° e 2° piano (qui viene riportato ancora il civico n°39 anziché l'attuale civico n°37). Dalla visura storica catastale del fabbricato, si evince infatti che in data 18/05/2000 vi è stata una variazione catastale per "divisione tra abitazione e magazzino" (Partita 1222007, Busta Mod.58: 618489). Sempre in data 18/05/2000 è stata presentata la planimetria catastale con superficie totale pari a 121 mq e superficie escluse aree scoperte di 119 mq (**All. 5.d** – planimetria catastale).

In data 23/01/2009 prot. n°PA0035287 è stato presentato l'elaborato planimetrico (**All. 5.f** – elaborato planimetrico del 2009) per la soppressione del sub 1 del magazzino al piano terra (**non oggetto di pignoramento**) e l'assegnazione in sostituzione con i sub 3 e 4; per quanto riguardava l'immobile pignorato al 1° e 2° piano, si manteneva l'assegnazione dell'attuale sub 2. Anche in tale elaborato del 2009 *non viene riportato il piano coperture con la relativa costruzione del locale di sgombero da cui si accede al terrazzo.*

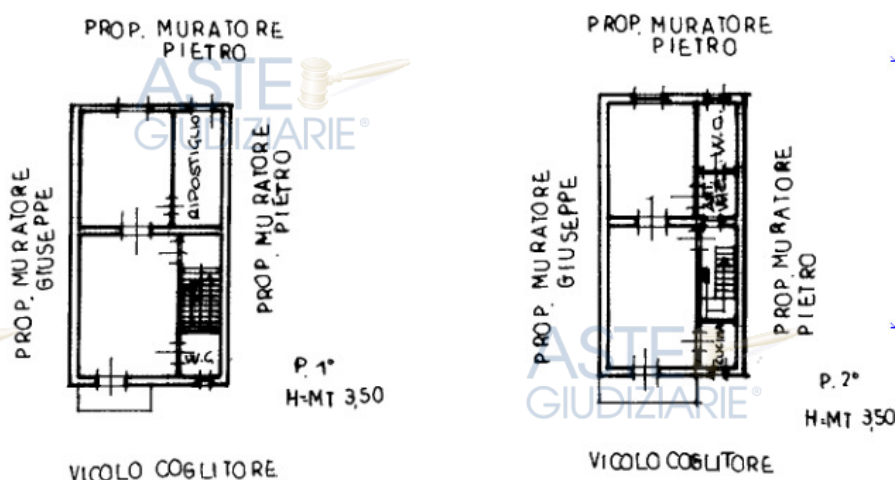
In data 28/03/2011 vi è stata una variazione di toponomastica, ovvero il cambio di numero civico dal n°39 all'attuale n°37 (pratica n°PA0168790).

Planimetria catastale:

Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità esistenti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, riguardanti:

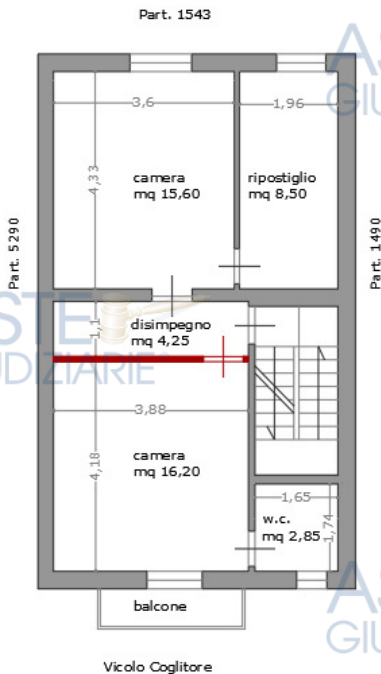
1. Costruzione di un tramezzo al primo piano per realizzazione in ingresso/disimpegno.
2. Spostamento della porta del servizio igienico verso il soggiorno, in quanto l'attuale vano dove si trova la botola e la scala a pioli che porta al locale costruito sul piano coperture, nella planimetria catastale del 2000 veniva riportato come "anti-wc" da cui si accedeva al servizio igienico.
3. Costruzione di locale (altezza 2,17 m, sup. 6,95 mq) in corrispondenza del piano di copertura.

Come riportato e ampiamente descritto in risposta al quesito n°6, i suddetti lavori non possono essere regolarizzati, in quanto realizzati in assenza di definizione di una pratica di sanatoria presentata nel 1986.

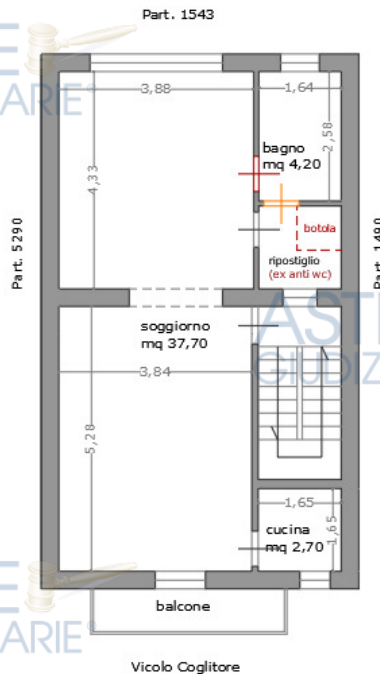


Estratto planimetria catastale del 18.05.2000 (All. 5.d)

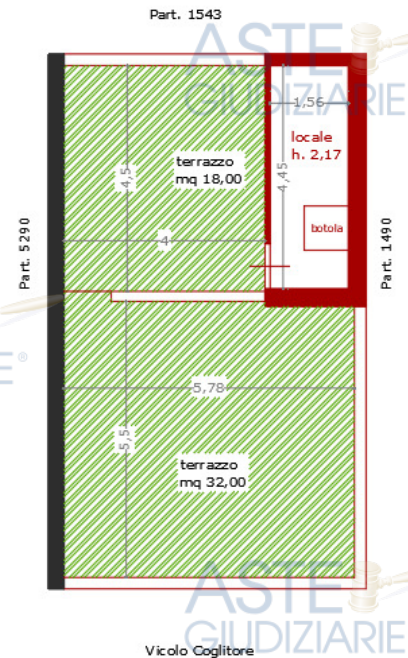
Piano 1°



Piano 2°



Piano Coperture
non riportato al N.C.E.U.



LEGENDA DIFFORMITA':

- Costruzioni
- Demolizioni
- Terrazzo di copertura

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 2)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento ubicato in Palermo, vicolo Coglitore n°37, piano 1° e 2°, vano scala privato senza ascensore; l'immobile si sviluppa su due livelli ed è così composto: al 1° piano da ingresso/disimpegno, ampio ripostiglio, due camere, servizio igienico, al 2° piano da ampio soggiorno, piccola cucina, servizio igienico e ripostiglio; al piano coperture accessibile tramite scala a pioli e botola si trova un ripostiglio e un ampio terrazzo praticabile; confinante con il sottostante al piano terra, a nord-ovest con vicolo Coglitore, a nord-est con edificio limitrofo (particella 5290), a sud-est con area esterna (particella 1543) e a sud-ovest con edificio limitrofo (particella 1490); è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 77, particella 1489, sub 2; il descritto

stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale tranne che per lievi difformità al 1° piano per la costruzione di un tramezzo, al 2° piano per lo spostamento di vani porta, e per difformità relativa all'esistenza del terrazzo di copertura su cui sorge un locale non indicato al catasto; esiste una istanza di sanatoria presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo, pratica n° 10740 presentata il 2/07/1986; la definizione di tale pratica di sanatoria, riguardante l'intero edificio (piano terra, 1° e 2° piano) ad oggi è improbabile in quanto occorrerebbe il coinvolgimento di più proprietari: nel corso degli anni sono stati infatti realizzati lavori e frazionamenti, uno dei quali relativo al piano terra, dove una parte dell'immobile è stata accorpata all'immobile limitrofo ricadente su altra particella di un diverso proprietario. L'immobile non è dotato né di certificazione degli impianti, né dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00)

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

La scrivente ha provveduto ad eseguire le visure degli atti di compravendita anche degli atti oltre il ventennio presso l'archivio notarile di Palermo.

Di seguito vengono riportati tutti i passaggi di proprietà a ritroso sino all'atto di acquisto del terreno su cui sorge il fabbricato:

1. Ai debitori eseguiti l'immobile pignorato è pervenuto per la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni, tramite atto del 22/11/2011 redatto dal notaio Fogazza Dario, repertorio n. 207009/5286 (**All. 6**), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 24/11/2011 ai nn. 56830/41679 da potere di [REDACTED] nato a Palermo il 16/01/1955 (Cod. fisc. [REDACTED]) per i diritti di piena proprietà.
2. Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per la quota intera in piena proprietà, per atto di donazione accettata del 18/06/2002, numero di repertorio 28974 redatto dal notaio Zalapì Domenico in Bagheria (PA), trascritto il 29/06/2002 ai nn. 24927/19153 da potere della di lui madre, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Palermo il 7/01/1922 (Cod. fisc. [REDACTED]).

3. Alla sig.ra [REDACTED], l'area edificabile su cui la stessa ha costruito l'immobile in oggetto, è pervenuta con atto del 6/09/1953 redatto dal notaio Velez, registrato a Palermo l'8/09/1953 al n. 2180 e ivi trascritto l'8/09/1953 ai numeri 19151/16621. Con tale atto la sig.ra [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] [REDACTED] le quote dei suddetti parenti pari a 1/7 ciascuna in nuda proprietà, fermo restando l'usufrutto in favore della loro madre [REDACTED] (fu [REDACTED]), della seguente proprietà: **area libera edificabile soprastante al piano terreno di due vani sito in Palermo, via Immacolatella Sperone, Fondo Baiamonte.** Nell'atto si legge inoltre: *l'area edificabile e il piano terreno su cui poggia, non sono catastati perché rurali, ma il terreno su cui è costruito il piano terreno è catastato all'art. 9216 foglio 77 particella 1489 in ca. 60.*
4. Ai suddetti parenti [REDACTED], tra cui figura anche [REDACTED], il terreno (part. 1489) è pervenuto per successione del 21/07/1952 da parte del loro padre [REDACTED] (denuncia di successione n°13 Vol. 1336, registrato a Palermo il 9/09/1952.
5. Al sig. [REDACTED], il terreno (part. 1489) è pervenuto tramite atto di compravendita del 6/10/1949 redatto dal notaio Velardi in Palermo, registrato il 3/11/1949 al n°3795.

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

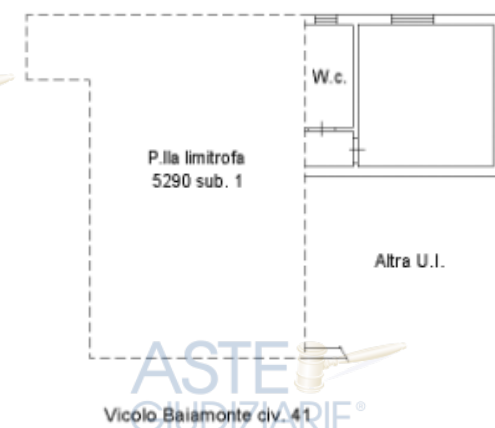
L'immobile pignorato è stato costruito in assenza di Licenza Edilizia. La sottoscritta CTU ha richiesto le informazioni relative alla pratica di sanatoria n° 10740 presentata il 2/07/1986 dalla sig.ra [REDACTED] all'Ufficio Condono del Comune di Palermo (**All. 8**), visionando il relativo fascicolo. L'immobile pignorato fa parte di un edificio la cui costruzione è stata terminata verosimilmente nel 1965 (v. dichiarazione di atto notorio del 26/03/1986 allegata alla istanza di sanatoria – **All. 8**). Nel fascicolo relativo alla suddetta istanza di condono sono stati rinvenuti dalla scrivente esclusivamente l'atto notorio del 26/03/1986, il Modello 47/85-A per il calcolo delle oblazioni di opere ad uso residenziale, nonché il pagamento della prima rata delle oblazioni, tramite bollettino postale n. 809 del

29/03/1986, presso ufficio postale di Roccella Guarnaschelli per importo pari a **Lire 150.000**, su C/C 255000 intestato a “Amministrazione P.T. – Oblazione Abusivismo Edilizio”. Nel fascicolo visionato non sono state rinvenute né copie di altri pagamenti né elaborati grafici di progetto. In seguito, la scrivente ha effettuato ulteriori indagini all'ufficio condono, e a seguito di colloqui presso il suddetto ufficio, è riuscita a visionare una perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/20216 a firma del Geom. [REDACTED] riguardante sia l'istanza di sanatoria prot. n°9496 del 12/06/1987, presentata da [REDACTED], relativa al sub 4 con accesso dal civico n°41 di Vicolo Coglitore, che la pratica di sanatoria n° 10740 presentata il 2/07/1986 dalla sig.ra [REDACTED]. La visione di tale documento è stata utile per comprendere i diversi passaggi di proprietà e frazionamenti al piano terra, che hanno portato alla conclusione che **la pratica di sanatoria iniziale del 1986** riguardante i tre piani fuori terra (piano T, 1° e 2°) **non è definibile**. Infatti, per gli immobili su cui grava una pratica di sanatoria da definire, non è possibile eseguire opere edilizie quali opere interne, ulteriori aumenti di volume e frazionamenti relativi all'immobile pignorato, in quanto **la procedura si riferisce a uno stato di fatto definito e cristallizzato alla data di entrata in vigore della legge**. Nella suddetta perizia giurata infatti si riporta che il sub 4 è una parte del piano terra dell'edificio riguardante il bene pignorato. Al paragrafo n°3 della presente perizia estimativa, la scrivente ha infatti riportato un **frazionamento catastale con soppressione del sub 1 sostituito dai sub 3** (magazzino al piano terra con accesso dal civico n°39) **e sub 4** (immobile adiacente con accesso dal civico n°41 a cui è stato accorpato un vano del suddetto magazzino).



Vicolo Coglitore

Planimetria Sub 3



Porzione di Unità immobiliare unita di fatto con quella identificata con fg. 77 p.Ila 5290 sub. 1

Planimetria Sub 4

Per completezza d'indagine, riguardo alla pratica di sanatoria del 1986, si riporta quanto segue: **nell'atto di donazione del 2002**, la donante sig.ra [REDACTED] dichiara che *"ai sensi e per gli effetti di cui all'art.40 della L. 47/85, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Sindaco del Comune di Palermo in data 2.07.1986 prot. N. 10740, e che **la relativa oblazione è stata interamente pagata** con i seguenti versamenti su C/C postale: n. 809 del 29.03.1986; n.92 del 29.12.1986; n.761 del 28.06.1986; n.44 del 28.03.1987 presso l'Ufficio postale di Roccella Guarnaschelli e n.24 del 29.09.1986 presso l'ufficio postale di Palermo, **per complessive Lire 830.200**"; nell'atto di compravendita del 2011 a favore dei debitori, il venditore [REDACTED] dichiara che *"vi è assenza di Concessione Edilizia, ma vi è Istanza di Sanatoria presentata in data 2.07.1986 prot. N. 1074, con le seguenti oblazioni pagate presso l'Ufficio postale di Roccella Guarnaschelli:**

- versamento di £. 150.000 del 29.03.1986 con bollettino n°809 (prima rata allegata all'istanza di sanatoria);
- versamento di £. 164.100 del 28.06.1986 con bollettino n°761;
- versamento di £. 168.100 del 29.09.1986 con bollettino n°24;
- versamento di £. 172.000 del 29.12.1986 con bollettino n°92;
- versamento di £. 176.000 del 28.03.1987 con bollettino n°44".

La somma delle suddette oblazioni indicate nell'atto di donazione del 2011 **ammonta a £ 830.200**. Tuttavia, **la scrivente non ha rinvenuto alcun bollettino se non quello relativo alla prima rata allegato alla istanza di sanatoria.**

Nell'atto di compravendita del 2011 **inoltre il venditore dichiara che:** *"...successivamente non sono state apportate modifiche soggette a licenza, C.E., PDC, DIA, o sanatoria, né vi sono provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della L. 47/85".* Ed inoltre dichiara che: ***"il Comune non ha provveduto ad emettere provvedimenti di sanatoria, né provvedimenti di rigetto; che il fabbricato non è sottoposto a vincoli ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85; che non è dovuta nessuna differenza di oblazione né obbligo di pagamenti di interessi"***. Quanto dichiarato trova riscontro con quanto visionato dalla scrivente presso l'Ufficio del Condono di Palermo, in quanto nel fascicolo sono stati reperiti esclusivamente i documenti già citati all'inizio del presente paragrafo.

Il "presunto" pagamento delle oblazioni ammonterebbe quindi a £ 830.200, così come indicato negli atti del 2002 e del 2011, ai quali tuttavia non sono state allegate le ricevute di pagamento. Nel Modello 47/85-A le oblazioni sono state così calcolate: £ 5.000 x mq

158,06 = £ 790.300. Le oblazioni pertanto, sarebbero congrue, qualora si fossero rinvenuti i bollettini. In assenza delle ricevute di pagamento le oblazioni andrebbero infatti interamente versate; **tuttavia**, come già ampiamente detto, la scrivente ha constatato che pur essendovi una pratica di sanatoria in corso da definire, nel corso degli anni sono stato effettuati frazionamenti, opere interne, la costruzione del locale sul piano coperture, ed infine, anche la vendita di uno dei vani ed il suo accorpamento all'appartamento limitrofo con accesso dal civico n°41 ricadente sulla particella catastale 5290 (vedi perizia giurata summenzionata), e pertanto **l'intero edificio non è sanabile**.

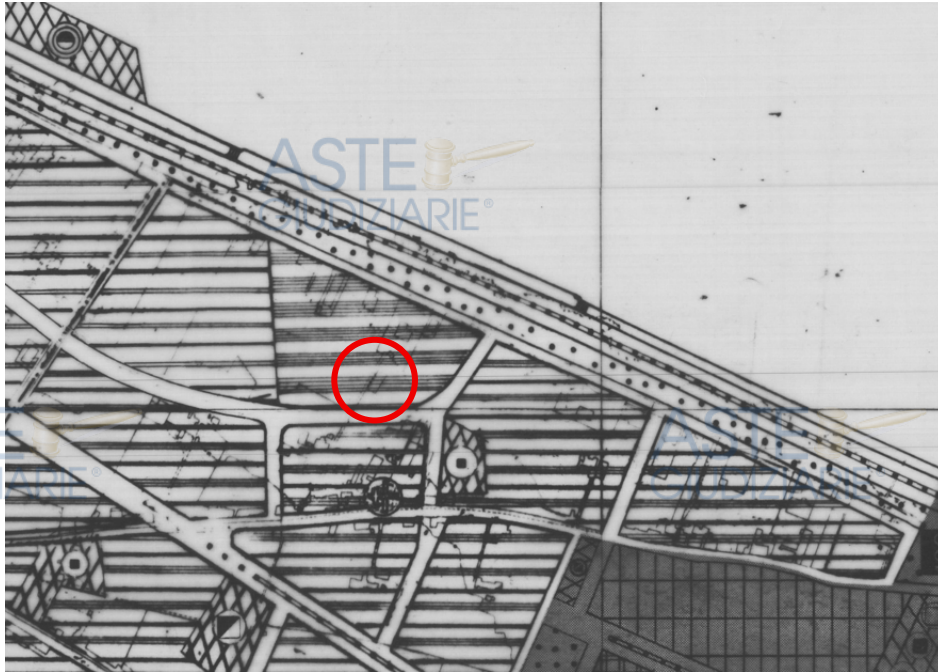
Gli oneri di urbanizzazione e di costruzione invece non sarebbero dovuti, in quanto trattasi di immobile costruito ante 1967, ovvero prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte (L. 765/1967). Tale condizione è valida a patto che si provi la data di costruzione dell'opera e che l'opera stessa sia legittima all'epoca, cioè non contrastante con normative urbanistiche preesistenti come i Piani Regolatori Generali comunali (PRG).

L'immobile pignorato risulta esistente già nella cartografia IRTA del 1956 e nella foto aerea del 1955. In particolare, nella foto aerea del 1955 (volo basso IRTA, foglio 249, strisciata 81, fotogramma 4472) visionata dalla scrivente in data 29.08.2025 (**All.11** - comunicazioni), l'immagine è molto nitida (trattasi di volo basso) e si riesce a vedere chiaramente anche il retro prospetto con i relativi vani finestra. La differenza con l'immagine attuale estrapolata da Google, consiste nel tipo di copertura, in quanto nel 1955 risultavano i due piani relativi all'immobile pignorato, ma coperti con tetto a falde anziché con l'attuale copertura piana praticabile.

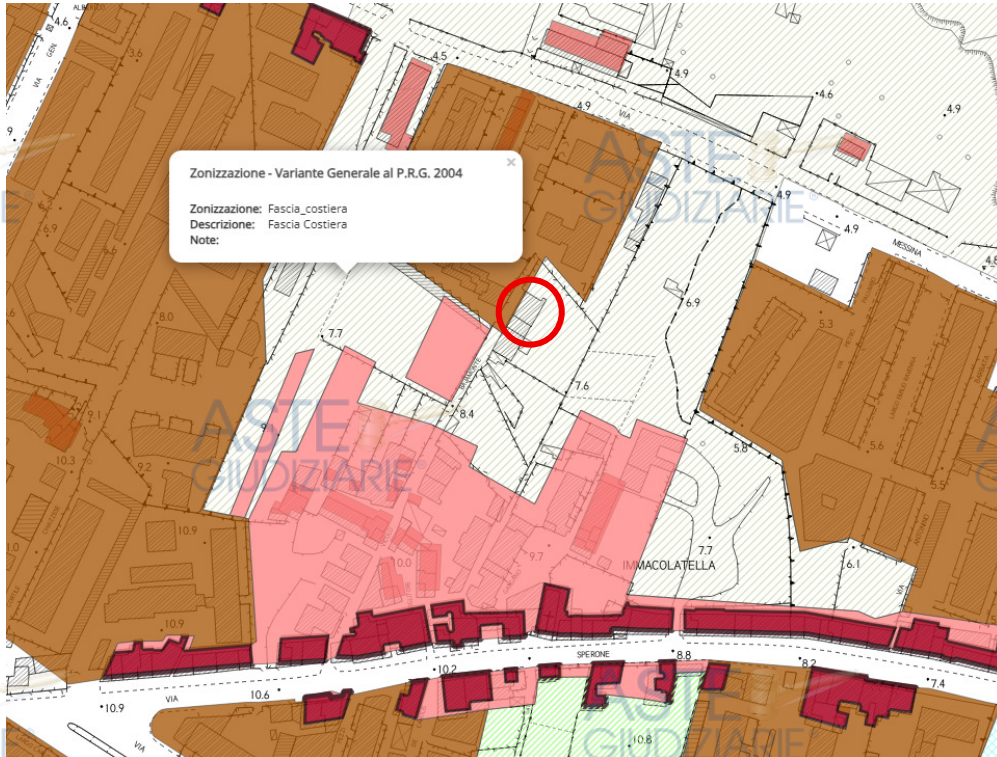
Riguardo alla regolarità urbanistica all'epoca della costruzione, di seguito si riporta lo stralcio del PRG del 1962 con la relativa legenda, da cui si evince che i luoghi, all'epoca in cui è stata definita la costruzione, erano destinati a “zona turistica”:



Stralcio Legenda PRG del 1962



Dal punto di vista urbanistico, secondo l'attuale PRG, l'immobile ricade in Zona fascia costiera.



Estratto della Variante Generale al P.R.G. di Palermo - 2004

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica Storico del 3/11/2025 richiesto dalla scrivente (**All. 7**), risulta che ai tempi della costruzione (anno 1965), secondo il P.R.G. di Palermo approvato con D.P.R.S. n° 110/A del 28.06.1962 e successive modifiche ed integrazioni, la particella n. 1489 del foglio di mappa n. 77 ricadeva in “zona delle Attrezzature turistico – alberghiere” (artt. 29 delle N. di A.), e che ad oggi, la destinazione urbanistica per la suddetta particella è: maggior parte “zona FC” – Fascia costiera (artt.22-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e minor parte “zona territoriale omogenea B3” (artt.6-9-2-25 23bis-27 delle N. di A.).

Poiché l’immobile nel suo stato attuale non è sanabile, **non vi sono costi per la regolarizzazione edilizia** da decurtare dal valore di stima.

Di seguito si riportano quindi solo i costi per l’adeguamento degli impianti.

Certificazione impianti elettrico e idrico incluso lavori di adeguamento (<i>intesi incluso IVA e oneri di legge vari</i>).	€ 1.500,00
---	------------

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

Il bene è attualmente libero da persone e beni mobili (**All.3** - verbali di sopralluogo).

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:

- certificazione impianti con un costo pari a circa **euro 1.500,00**;

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 dalla scrivente in data **14/03/2025 (All. 4)**, sull’immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 24/11/2011 - Registro Particolare 8314 Registro Generale 56831 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 207010/5287 del 22/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- TRASCRIZIONE del 05/03/2024 - Registro Particolare 8653 Registro Generale 10996 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 1778 del 07/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Dalla visura catastale (**All. 5**) il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un condominio costituito con regolamento condominiale. Vi è un recipiente d'acqua sul piano coperture, con relativo motore. Dal sopralluogo non è stato possibile individuare un contatore a servizio dell'immobile pignorato, e dalla pec di risposta da parte del servizio dell'acquedotto municipale di Palermo A.M.A.P. si evince che non vi è alcuna utenza a nome dei debitori eseguiti.

Durante il secondo sopralluogo effettuato in data 30/09/2025, il debitore ha dichiarato che probabilmente l'approvvigionamento idrico proviene da un pozzo nelle vicinanze ma non ben identificato (**All.3** – verbale sopralluogo n°2).

Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Di seguito si riportano i sotto paragrafi 12.1 e 12.2, rispettivamente relativi alla stima ipotetica commerciale e del valore d'uso del bene. Poiché l'immobile è abusivo e non sanabile, **il prezzo a base d'asta sarà quello relativo al valore d'uso.**

12.1 – Stima commerciale del bene pignorato

Criterio di stima adottato: al fine di determinare il valore venale del bene pignorato è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. L'adozione del metodo sintetico ha richiesto inoltre l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame.

Per la ricerca la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione estrapolati da:

1. valori riportati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre dell'anno 2024 (v. tabella sotto riportata);
 2. valori riportati su Borsino Immobiliare.it di abitazioni ubicati in zona;
- Confrontando i diversi valori, e facendone una media, si è verificata in tal modo la plausibilità del valore più probabile.

1. Valori OMI 1° semestre 2025 (Zona D4 – Sperone):

Date le condizioni dell'immobile, le sue caratteristiche e i servizi ad esso connessi, qui è da considerare il **valore medio OMI** per “abitazioni di tipo economico” **pari ad € 875/mq.**

(Calcolo: val. max € 1.050 + val. min. € 700 : 2 = € 875/mq).

2. Valori BORSINO IMMOBILIARE attuali (Comune di Palermo, zona S. Erasmo, Romagnolo, Sperone, Settecannoli):

Date le condizioni dell'immobile, le sue caratteristiche e i servizi ad esso connessi, qui è da considerare il **valore medio** per “abitazioni in stabili di 2° fascia” **pari ad € 822/mq.**

Calcolo del valore medio di mercato per metro quadrato:

Dalla media dei due valori sopra ricavati (valore OMI + valore Borsino Immobiliare) si ottiene il valore medio di mercato così calcolato:

$(€ 875 + € 822) : 2 = € 848/mq$

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **151,00 mq** (per il calcolo effettuato si veda **All.2** -planimetrie).

Determinazione della scala dei prezzi noti:

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal sito della Borsino Immobiliare sopraportati, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di € 128.048,00** (calcolo: $mq\ 151 \times €\ 848 = €\ 128.048,00$).

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

- Costi per adeguamento impianti: **€ 1.500,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 1.500,00**.

Valore commerciale = € 128.048,00 – € 1.500,00 = **€ 126.548,00**

Pertanto, qualora fosse possibile procedere con una nuova pratica di sanatoria, eventualmente presentata dai diversi proprietari di tutti gli immobili dell'edificio abusivo, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtando dei costi sopra indicati, sarebbe di **€ 127.000,00** (centoventiseimila/00 euro).

12.2 – Stima del valore d'uso dell'immobile abusivo e non sanabile

L'immobile pignorato, come già descritto al paragrafo 6, è **nel suo stato attuale abusivo e non sanabile**.

Si precisa che tale immobile non è ancora gravato da un Ordine di Demolizione.

In siffatta situazione, tenuto conto che le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile potrebbe essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il "Valore d'uso" che è sensibilmente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Tenuto conto che sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani; pertanto, questo immobile ha un proprio commercio "praeter legem", e conserva un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio, dato che lo stesso è stato realizzato oltre 60 anni fa e non è stata ancora avviata alcuna procedura di demolizione da parte del Comune. Considerati, dunque, i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte del Comune di Palermo, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile in oggetto per un arco temporale di venti anni.

La determinazione del valore d'uso di un immobile si ottiene applicando un processo di stima analitica basato sulla capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione [%].

Sarà necessario, pertanto, determinare in primo luogo il reddito netto annuo, ossia il valore locativo netto annuo, degli immobili oggetto di stima.

Determinazione del valore di locazione unitario:

Per la determinazione del più probabile valore locativo unitario dell'immobile in oggetto la sottoscritta ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sul confronto tra gli immobili oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di affitto.

Esaminato il mercato delle locazioni immobiliari relativo alla zona e all'epoca di interesse, sono stati individuati i valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali la tipologia, la consistenza, la configurazione planimetrica, l'accessibilità, la dotazione impiantistica, stato d'uso e manutenzione, dotazione di aree scoperte, etc..

Si fa presente, a tal proposito, che l'immobile pignorato si configura come un immobile di abitazione economica, interamente rifinito nelle sue parti e in buono stato di conservazione, e che la ricerca del valore unitario al mq si è basata sul confronto con immobili residenziali in condizioni analoghe.

Dall'analisi del mercato locativo e delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risulta che nel secondo semestre del 2024, nella zona "Sperone" i valori locativi unitari per immobili residenziali in stato di normalità oscillavano tra un minimo di €/ $4,00 \times$ mese ed un massimo di €/ $5,20 \times$ mese, con un **valore medio di €/ $4,60 \times$ mese.**

Assunto come riferimento tale valore locativo medio, si procede al suo adeguamento mediante coefficienti inerenti alle specifiche caratteristiche proprie del bene in oggetto (ubicazione, contesto, tipologia costruttiva, vetustà e stato conservativo, dotazione di spazi accessori.)

Nello specifico, per ottenere il valore locativo unitario riferito all'immobile in oggetto bisognerà applicare al valore locativo unitario medio di mercato una serie di coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche di zona (coefficiente k_1), delle caratteristiche dell'edificio (coefficiente k_2), ed infine delle caratteristiche delle unità immobiliari (coefficiente k_3).

Il coefficiente k_1 tiene conto del contesto ossia delle caratteristiche posizionali (centralità e vicinanza), delle caratteristiche funzionali (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi) e della tipologia. Considerando la posizione periferica rispetto al contesto urbano di riferimento e la modesta presenza di servizi, si attribuisce il seguente coefficiente:

$$k_1 = 0,90$$

Il coefficiente k_2 si riferisce all'edificio ed in particolare alle sue caratteristiche funzionali (dotazione impianti), estetiche (decoro architettonico), sociali (tranquillità condominiale) e di manutenzione (stato di conservazione), ad esso si attribuisce il seguente valore:

$$k_2 = 1,00$$

Il coefficiente k_3 si riferisce alle caratteristiche tipologiche, funzionali (morfologia), posizionali (piano, accessibilità), dimensionali (consistenza), impiantistiche nonché dello stato di conservazione.

$k_3=1,05$ (si è attribuito un incremento del 5% rispetto al valore unitario in considerazione del fatto che l'unità immobiliare, benché ubicata al primo e secondo piano senza ascensore e priva di impianto di riscaldamento si trova, tuttavia, in buono stato di conservazione essendo stata ristrutturata, in parte, di recente ed essendo dotata di buone rifiniture, come ad esempio il parquet al 2° piano)

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$k = k_1 \times k_2 \times k_3 = 0,90 \times 1,00 \times 1,05 = 0,945$$

Il valore locativo unitario relativo all'immobile in oggetto sarà dato dal prodotto del valore locativo unitario medio di mercato prima determinato per il coefficiente correttivo K .

$$\text{Valore locativo unitario: } \text{€/mq } 4,60 \times \text{mese} \times 0,945 = \text{€/mq } 4,35 \times \text{mese}$$

Ottenuto il valore di locazione unitario specifico dell'immobile, si può procedere con il calcolo del reddito netto annuo, ossia il valore locativo netto annuo, degli immobili oggetto di stima:

Calcolo del reddito netto annuo

Superficie commerciale: 151,00 mq

Valore locativo mensile: $\text{€/mq } 4,35 \times \text{mese} \times 151,00 \text{ mq} = \text{€ } 656,85$ al mese, arrotondato a 657,00 € al mese

Reddito lordo annuo: $657,00 \text{ € al mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 7.884,00$

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – spese di gestione = $\text{€ } 7.884,00 - 20\% = \text{€ } 6.307,20$ arrotondato a € 6.307,00.

Calcolo del valore d'uso:

Utilizzando i valori locativi annui netti determinati con il procedimento di stima analitica e applicando la seguente formula:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

avremo il seguente valore d'uso:

$$A_f = € 6.307,00 \times (1,02^{20} - 1) / 4,35\% \text{ (tasso di interesse "r" per gli immobili abitativi nella zona in esame, desunto dal portale Stimatrix for maps)} = € 70.456,79 \text{ arrotondato a } \underline{\underline{€ 70.500,00.}}$$

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, si applica, come precisato nel mandato conferito, **una riduzione rispetto al valore d'uso** come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto: € 70.500,00 – 5% = € 66.975,00 che si arrotondano in € 67.000,00.

Il prezzo a base d'asta del bene **pignorato per l'intera proprietà** è dunque pari a **euro 67.000,00.**

Con osservanza.

Palermo, data 18/11/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Barbara Fogazza





ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Fotografie
ALLEGATO 2	Planimetrie
ALLEGATO 3	Verbal di sopralluogo
ALLEGATO 4	Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 5	Visure, planimetria e foglio di mappa catastali
ALLEGATO 6	Atto di compravendita del 2011
ALLEGATO 7	Certificato di Destinazione Urbanistica storico
ALLEGATO 8	Documentazione Ufficio Condoni di Palermo
ALLEGATO 9	Certificati Ufficio Anagrafe
ALLEGATO 10	Visura catasto energetico per APE
ALLEGATO 11	Comunicazioni varie

