

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 13/2024**

CREDITORE PROCEDENTE:

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

*contro*

DEBITORE ESECUTATO: **(A)**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: GRAZIA GIUFFRIDA**

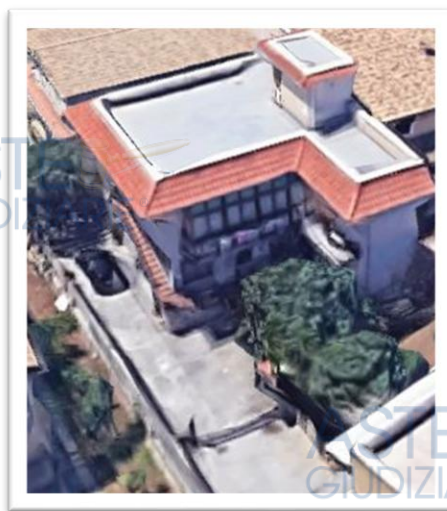
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. COTTONE ALFONSA

ESPERTO STIMATORE: ARCH. MARIA CRISTINA MANCUSO

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

Appartamento in villetta sito nel Comune di Palermo, via Adolfo Celi n.8  
già via Filippo Brunetto n.24

dati catastali F. 38 P.IIa 5026 sub 1



## **PREMESSA**

Con provvedimento del giorno 04 dicembre 2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gianfranco Pignataro, nominava la sottoscritta Arch. Maria Cristina Mancuso, iscritta all'Ordine degli Architetti di Palermo al n.4134, quale Esperto nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

In data 06/12/2024, la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569 c.p.c. da intendersi riportato e trascritto.

Il termine per il deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art.569 c.p.c., per il giorno 12 giugno 2025 ore 09.45.

In data 07 maggio 2025 veniva richiesta una proroga, autorizzata dal Giudice, fissando l'udienza per il 09 ottobre 2025 ore 10.15. In data 16 maggio 2025 avveniva sostituzione del Giudice.

## **CONTROLLO PRELIMINARE**

*“Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.”*

La scrivente CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ed ha provveduto in data 13/01/2025, congiuntamente al nominato Custode giudiziario Avv. Cottone Alfonsa, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione.

- Documentazione ex art. 567 c.2° c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta il 12 febbraio 2024 dal dott. Vincenzo Calderini, Notaio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE).

La suddetta certificazione risale ad un atto di compravendita datato 01/07/1968

a rogito del notaio G. Ferrauto (PA), registrato in data 19 luglio 1968 al di rep. 10062; relativo al terreno identificato catastalmente NCT f. 38 P.IIIa 2618. Con detto atto il sig. **(H)** vendeva la piena proprietà dell'immobile al signor **(C)**.

Derivativo trascritto in data posteriormente ai venti anni decorrenti rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 05/01/2024.

- Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.

In base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari oltre l'attuale debitrice.

La sottoscritta - fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall'art. 2650 c.c. - ha, altresì, verificato che l'immobile è stato acquistato dalla signora Arato Mattea che risulta essere legalmente separata (all.ti 2).

Sulla base dei riscontri effettuati si precisa che la **documentazione risulta completa.**

#### **LE INDAGINI PERITALI**

La scrivente in data:

- 10/12/2024 richiedeva via PEC i certificati anagrafici all'Ufficio di Palermo, con sollecito del 07/01/2025;

- 18/12/2024 ritirava, presso l'archivio Notarile di Palermo, la copia dell'atto di compravendita datato 02/10/2007 acquirente **(A)**;

- 08/01/2025, durante la visione del fascicolo di condono, rinveniva l'atto di donazione dei terreni del 07/05/1975 (rep. n. 90158), con il quale, sig. **(C)** (genitore), donava tra gli altri, alla sig.ra **(B)** (madre della debitrice esecutata), le particelle 2618/b e 2619/a, che unite poi divenivano la 5026, su cui, si appurava, veniva costruita la villetta dalla stessa **(B)** (All. 6);

- tra il 06/12/2024 e il 14/01/2025 - con richiesta telematica all'Agenzia del

Territorio di Palermo – reperiva: le visure catastali, sia attuali che storiche, la planimetria dell'immobile, l'estratto di mappa, l'elenco immobili, elaborati planimetrici, le visure dei confini e quelle dei terreni su cui insiste il fabbricato (all.ti 4);

- 05/02/2025 telematicamente reperiva l'elenco delle formalità pregiudizievoli presso la Conservatoria del Registro Servizio di Pubblicità immobiliare, (all. 9);

- 18/12/2024 inviava, attraverso il portale del Comune di Palermo, Ripartizione VII<sup>a</sup> Edilizia, la richiesta di accesso agli atti (prot. n. 1855036) al fine di prendere visione della pratica di condono relativa alla villetta di cui l'appartamento oggetto della presente fa parte. In data 24/12/2024 il comune riscontrava la richiesta convocando la scrivente per il giorno 08/01/2025 al fine di per visionare il fascicolo e, quindi, verificare la conformità edilizia. In data 14/05/2025 ritornava a visionare lo stesso (prot. n. 671615) (All.ti 7a);

-13/02/2025, previa raccomandata inviata dal custode giudiziario, la sottoscritta si recava sui luoghi, ove effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, riservandosi di valutare il materiale raccolto in separata sede, come da verbale (All. 1);

- dal /04/2025 al 08/2025 si recava presso l'ufficio condono del comune di Palermo al fine di appurare con i tecnici del Comune se il fascicolo edile necessitasse integrazioni;

- 26/04/2025 visionava ed estraeva copia o fotografia della documentazione esibita dalla debitrice eseguita in merito alle pratiche di sanatoria presentate negli anni per l'immobile oggetto della valutazione (cfr. All.ti 7b1).

\*\*\*\*\*

RISPOSTE AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

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

L'immobile pignorato è un appartamento in villetta, sito in Palermo alla via Adolfo Celi n.8, già via Filippo Brunetto n.24 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38, Particella 5026 sub 1. L'unità immobiliare pignorata appartiene alla sig.ra **(A)** per la quota di proprietà pari all'intero, in virtù del seguente atto di acquisto:

- Atto di compravendita, del 02 ottobre 2007, del Notaio Lo Piccolo Maria Assunta di Palermo, rep. n.16195 racc. n.5025, trascritto il 04/10/2007 ai nn. 66430/42207, dalla sig.ra **(B)** (All. 6).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

I dati di identificazione catastale del bene in esame indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

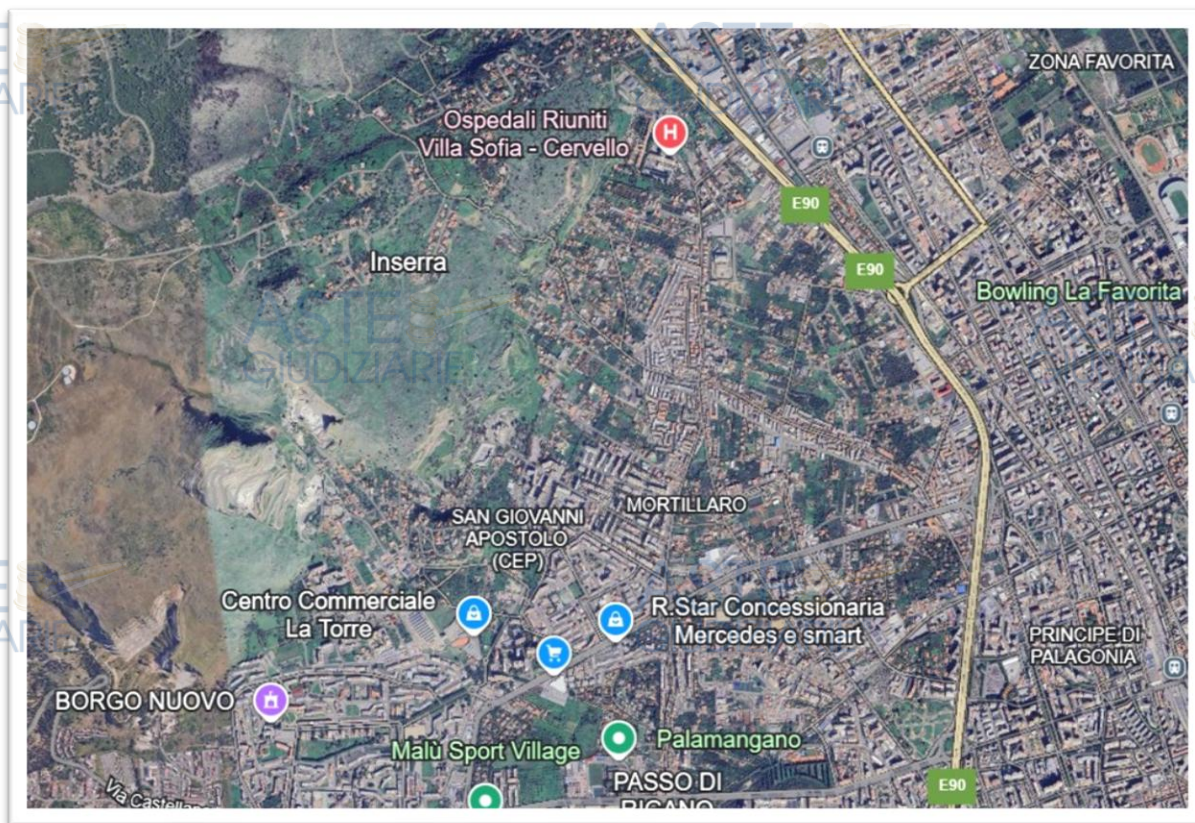
Foglio 38, Particella 5026 sub 1, via Filippo Brunetto n.24, piano T, cat. A/7, classe 5, Consistenza vani 6.

La descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento risulta esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

L'individuazione dell'esatta ubicazione dell'edificio è stata alquanto difficoltosa, in quanto la toponomastica della zona è stata oggetto di recenti variazioni.

Le immagini satellitari dei luoghi (fonte: Google maps) e lo stralcio della mappa catastale, che si allegano di seguito (All. 3 e All. 4c), identificano con precisione l'immobile.





Immagini satellitari dei luoghi Comune di Palermo (Google maps)

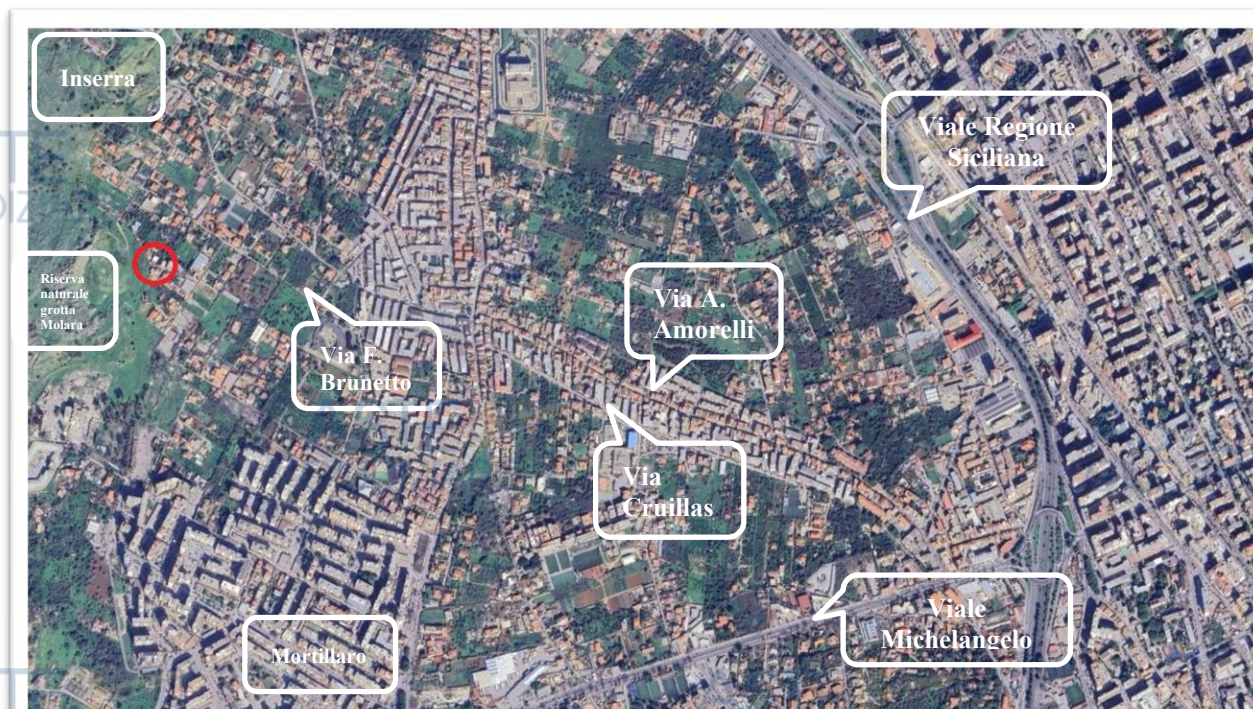


Immagine satellitare dei luoghi, con indicazione strade Comune di Palermo (Google maps)



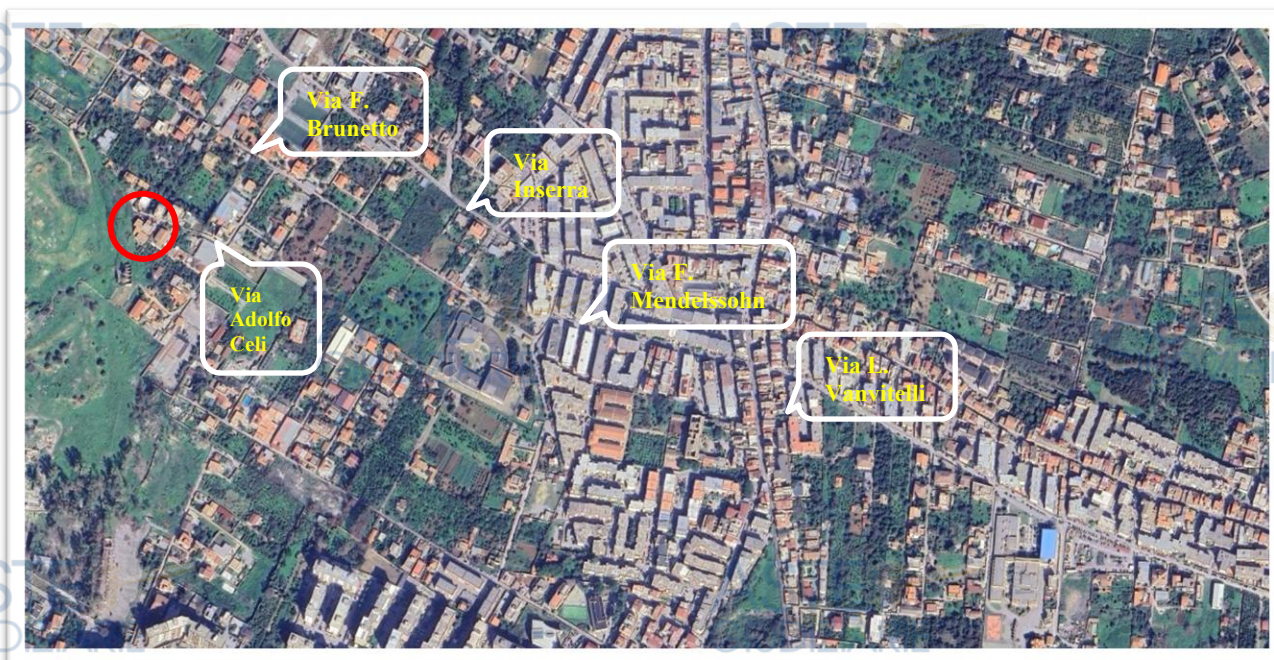
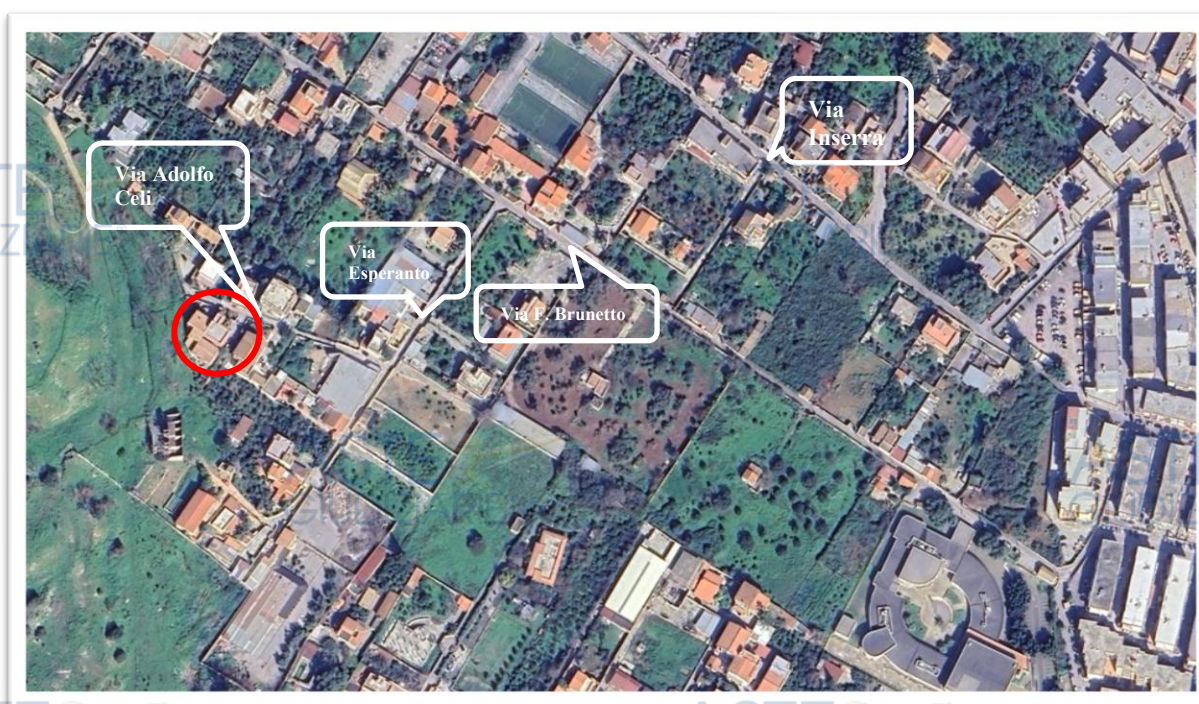
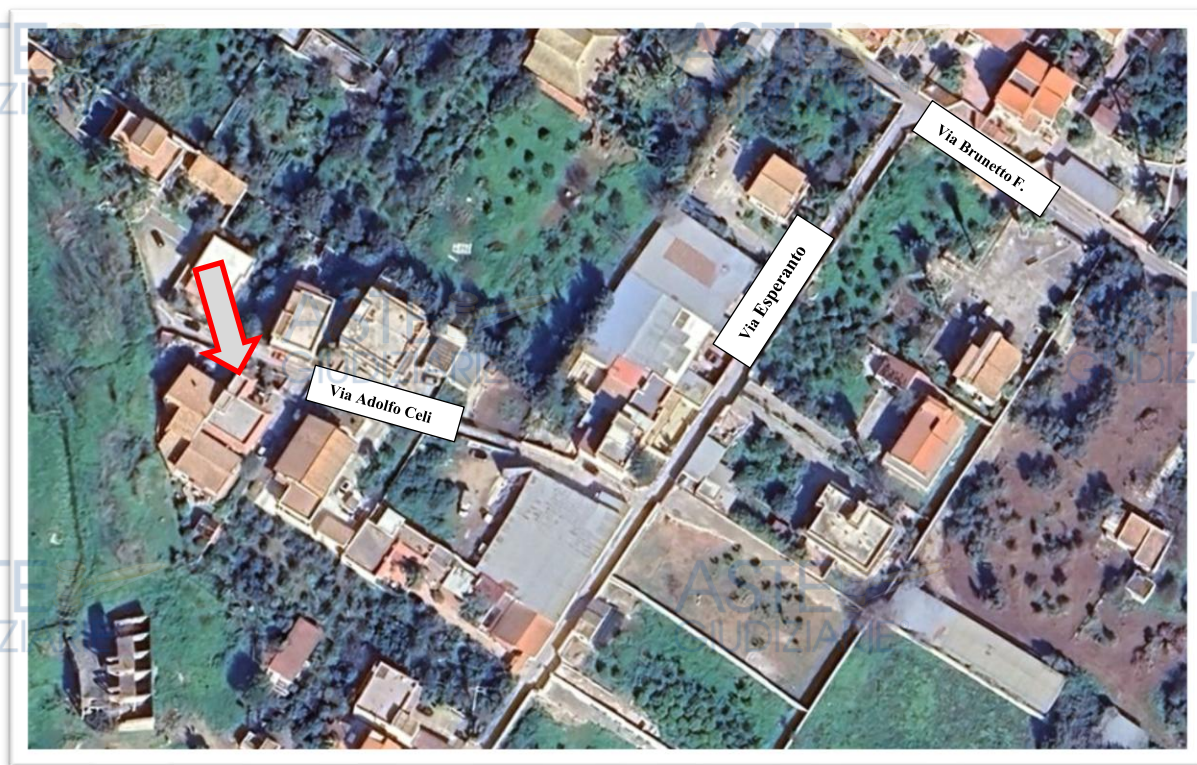


Immagine satellitare dei luoghi, Comune di Palermo (Google maps)



Immagini satellitari dei luoghi con individuazione dell'immobile (Google maps)



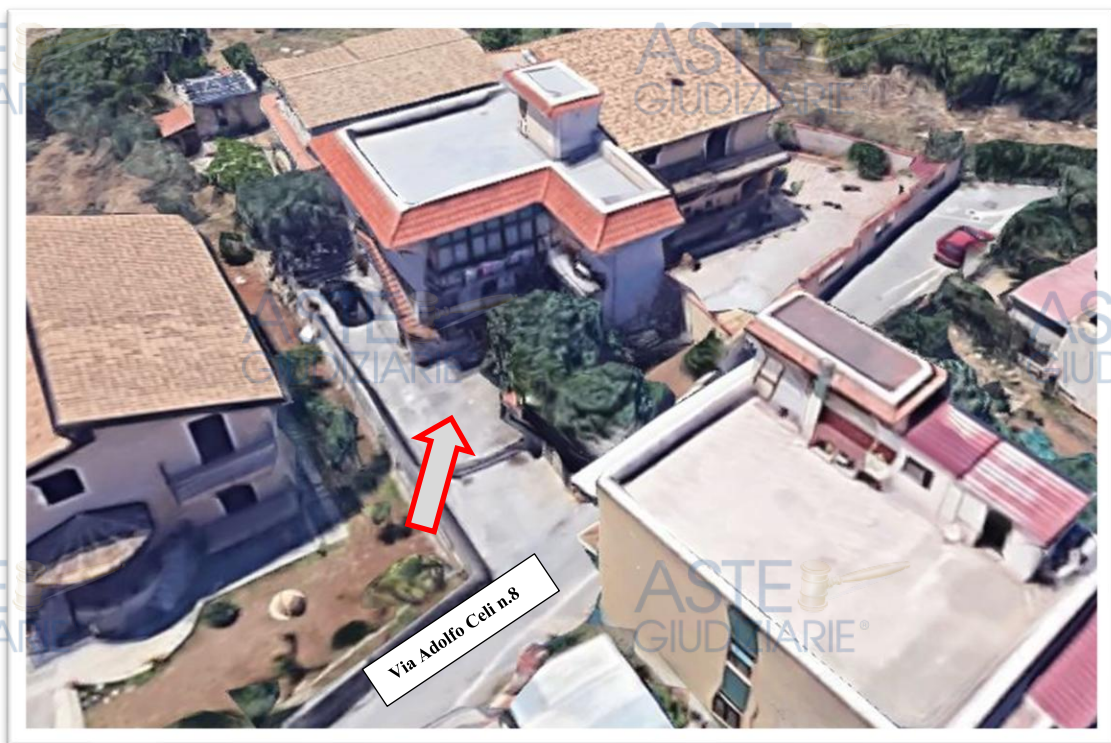


Individuazione del fabbricato in cui insiste l'appartamento (Google maps)



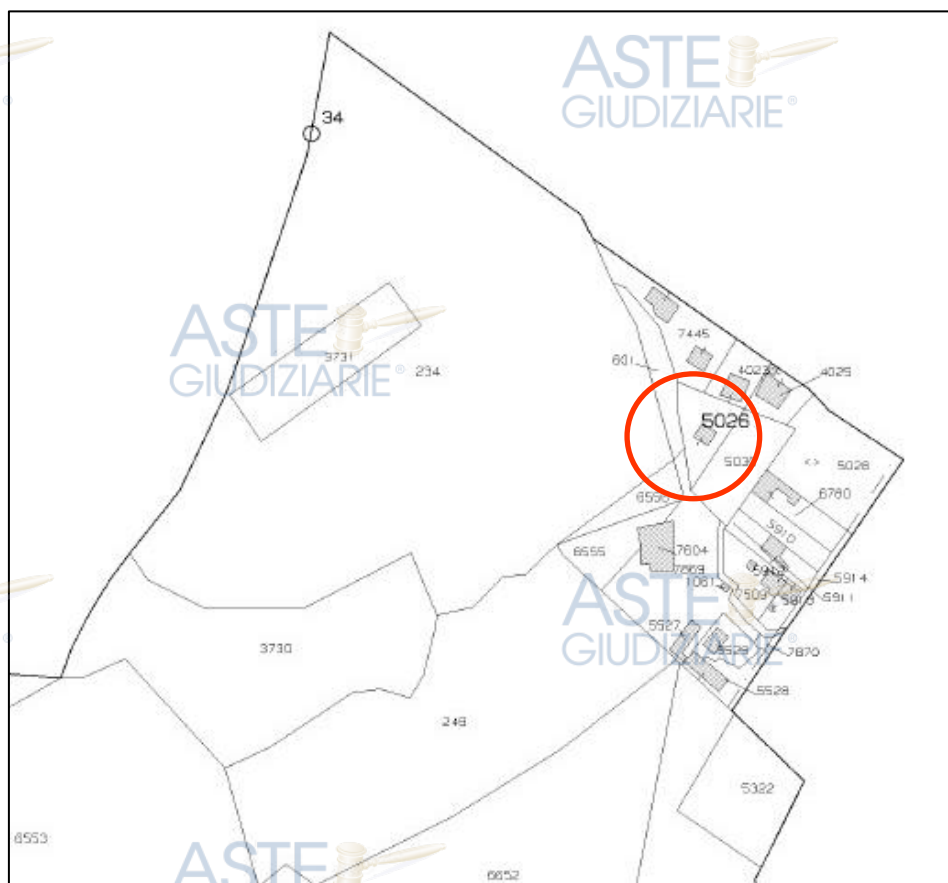
Individuazione della villetta (Google maps)





Vista della villetta con lo spazio antistante (Google maps)





Stralcio di mappa catastale del FOGLIO 38 Comune di Palermo con individuazione della p.lla 5026.

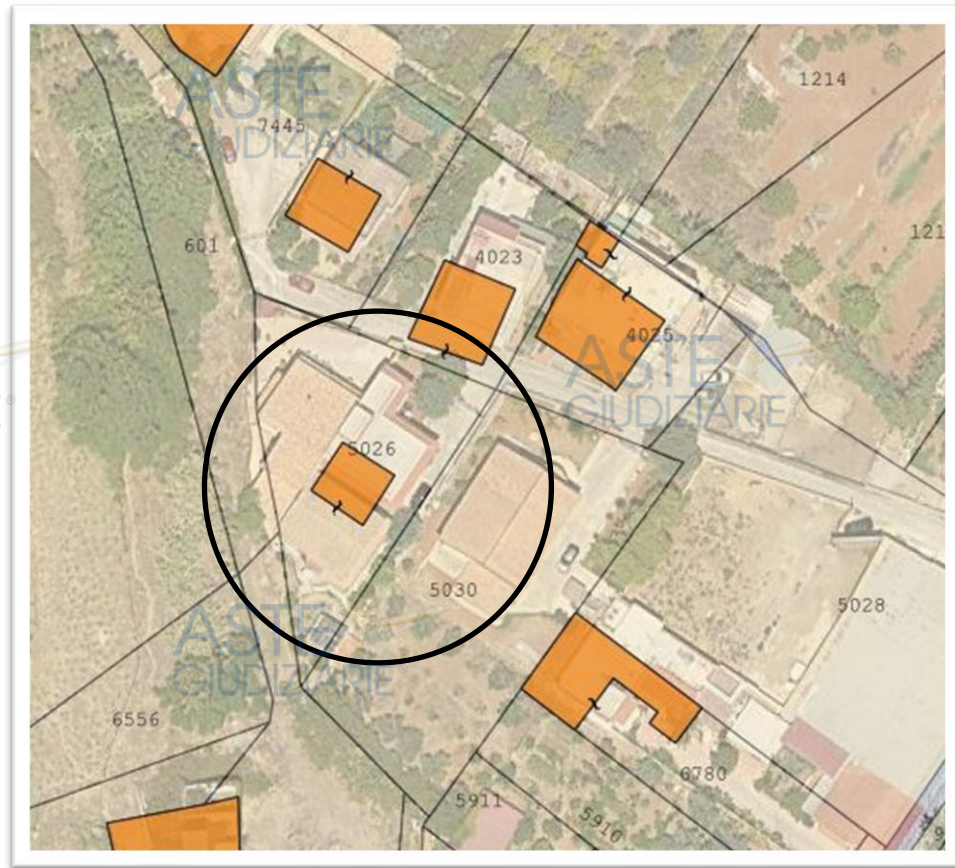
Sui luoghi si è verificato che l'immobile è sito alla via Adolfo Celi n. 8, già via Filippo Brunetto.

Si è accertato, altresì, che la villetta non è l'unico edificio presente all'interno della particella 5026 in quanto sulla stessa insistono altri immobili, rispettivamente edificati alla destra e sul retro dell'immobile oggetto di perizia, quali: • una villetta costruita all'interno del sub 6, inglobando un locale magazzino interessato della domanda di sanatoria presentata nel 1995, assieme ad una camera dell'appartamento; • un edificio costruito all'interno del sub 5. Di entrambi nulla risulta depositato al catasto.

Così come richiesto nell'incarico ricevuto, al fine di individuare esattamente il fabbricato oggetto di pignoramento, è stata effettuata la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale del bene che ha evidenziato un non



perfeito allineamento, non compromettendo in alcun modo la vendita, in quanto risulta bene e correttamente identificato al catasto fabbricati, rientrando comunque all'interno della particella (All.ti 3).



Sovrapposizione mappa catastale - foto satellitare tratta dal sito Google Earth (fonte Stimatrix for maps)

L'immobile è stato pignorato per l'intero e, data la distribuzione planimetrica e la consistenza, costituisce di per sé un **unico lotto** idoneo per la vendita, come di seguito descritto.

**Lotto unico:** Appartamento in villetta di civile abitazione, sito nel Comune di Palermo, via Adolfo Celi n. 8, già Via Filippo Brunetto 24, ubicato al piano rialzato.

L'appartamento, procedendo in senso orario, è composto da: cucina, camera con bagno doccia, ripostiglio, bagno con vasca, camera matrimoniale, piccolo disimpegno, salone, cameretta e terrazzo.

L'altezza utile media è di m 2,95.

L'appartamento ha superficie catastale totale di 119,00 mq.

Confina rispettivamente:

- a Nord-Ovest con la costruzione adiacente inserita nel terreno identificato al NCEU F.38 p.lla 5026 sub 2 e 6 intestato alla sig.ra **(B)**, diritto di proprietà per 1/1; e con la p.lla 601 intestata alla **(D)** diritto di proprietà per 1/1.
- a Sud-Ovest con la costruzione adiacente inserita nel terreno identificato al NCEU F.38 p.lla 5026 sub 5 intestato alla sig.ra **(B)**, diritto di proprietà per 1/1;
- a Sud-Est con la costruzione inserita nel terreno identificato al NCEU F.38 p.lla 5030 intestato ai sigg. **(E)**.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al F. 38 p.lla 5026 sub 1.

L'appartamento fa parte di una villetta su due livelli e con tetto a terrazza praticabile. L'immobile è stato costruito abusivamente intorno all'anno 1983, senza la regolare autorizzazione. In data 01.04.1986 è stata presentata la domanda di sanatoria, ad oggi ancora non definita. Successivamente è stato realizzato un ampliamento (l'attuale terza camera da letto) per il quale è stata presentata domanda di sanatoria nel 1995.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto sia alla pianta di progetto sia alla planimetria catastale, in quanto l'appartamento in villetta oggetto della presente è di fatto diviso in due distinte unità abitative: quella realizzata a sx - alla quale si accede, da un portoncino d'ingresso in ferro e vetro, - è formata da una cucina - pranzo, (che da progetto era tutta finestrata, alcuni infissi sono stati chiusi ed altri rimpiccioliti), e una camera da letto, all'interno della quale è stato ricavato un bagno con doccia, dotato di una nuova finestra. Risulta murata la porta che dalla cucina accedeva al salone (oggi inglobato nella porzione di dx), ed è stata chiusa



anche la porta che consentiva l'accesso al disimpegno della zona notte. È stato, altresì, creato un varco tra la cucina e la camera da letto. Alla porzione di dx si accede da una porta-finestra, posta sul terrazzo di pertinenza, che immette ad un salone - pranzo in cui insiste un angolo cucina. Nella parete a confine con la porzione di sx è ancora individuabile la porta di collegamento, oggi celata da una pannellatura con listelli in legno.

Dal suddetto vano (salone) si accede alla zona notte costituita da camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio. Quest'ultimo risulta ancora totalmente allo stato grezzo.

Alla cameretta si accede direttamente dal salone.

Ne consegue che: catastalmente non è conforme; urbanisticamente gli interventi sopra descritti non possono essere regolarizzabili in quanto la pratica di sanatoria non è conclusa, pena non accettazione domanda di condono, **quindi va ripristinata la planimetria come da progetto presentato per la sanatoria.**

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

La villetta cui appartiene l'immobile in esame, ricade in zona E nella località sub urbana del Comune di Palermo denominata Cruillas – Brunelleschi - Trabucco – Cep, codice zona E19 zona periferica a nord-ovest della città che fa parte della VI Circoscrizione. Il quartiere, prevalentemente caratterizzato da una edilizia residenziale di tipo sparso, economico e popolare, multipiano di tipo popolare è sorto negli anni 1980 - 2000.

Il bene è ubicato in un quartiere a Nord Ovest della Città, in prossimità del viale Michelangelo e del quartiere denominato "Cruillas", l'area è caratterizzata da una viabilità carrabile poco agevole e con strade strette. La zona, non manca di

esercizi commerciali, di servizi e infrastrutture a media distanza; sono presenti scuole di ogni ordine e grado a poche centinaia di metri. Lo stesso è dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A qualche centinaio di metri rispetto all'immobile oggetto della presente risulta ubicata la Riserva naturale orientata "Grotta della Molara". La zona, nelle immediate adiacenze, non è dotata del servizio di trasporto pubblico urbano, che ritroviamo a diverse centinaia di metri, nei pressi della via Cruillas con servizio di autobus e viale Michelangelo dove oltre all'autobus ritroviamo anche la linea del tram. L'area, in senso ampio, è servita da importanti assi viari quali: viale Regione Siciliana, Viale Michelangelo. Gli insediamenti e la destinazione d'uso degli immobili nel quartiere sono prevalentemente residenziali.



Percorso dal viale Regione Siciliana N-O fino alla via F. Brunetto 24

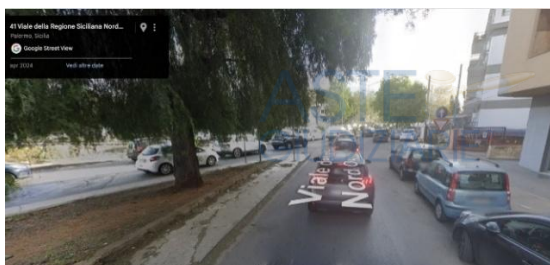
In particolare, si osserva che: procedendo in direzione Nord-ovest all'altezza di viale Lazio, si gira per viale Michelangelo, percorrendo circa 400 mt, svoltando a dx per la via Santuario Cruillas, cambiando nome dopo un po' in via Cruillas, che verrà percorsa per la sua intera lunghezza, di c.a 1,30 Km, percorrendo 100 mt



della via Vanvitelli, ci immettiamo in via Felix Mendelssohn percorrendone circa 260 mt, si percorrono altri 30 mt c.a della via CL 30, si arriva alla via F. Brunetto, proseguendo per 400 mt circa, si arriva al civ. 24 dove ritroviamo una traversa via dell'Esperanto, dopo circa 115 mt a dx ritroviamo la via Adolfo Celi (ex via CL 45, ex via F. Brunetto 24), dove al civ. 8 dopo 95 mt c'è l'immobile in cui è ubicato l'appartamento che ci occupa.



Viale Regione Siciliana uscita via Michelangelo (Google)



viale Michelangelo angolo via Santuario Cruillas



via Santuario Cruillas



via Cruillas





Piazza Lampada della fraternità



angolo via Vanvitelli



via L. Vanvitelli angolo via Felix Mendelssohn



via Felix Mendelssohn



via Felix Mendelssohn angolo via F. Brunetto



Via CL 30 angolo via F. Brunetto



via F. Brunetto





via F. Brunetto



via F. Brunetto angolo via Dell'Esperanto



via Dell'Esperanto



via Dell'Esperanto angolo con via Adolfo Celi (ex via CL45)



via Adolfo Celi



via Adolfo Celi







via Adolfo Celi n.8 (Google)

### Descrizione del fabbricato

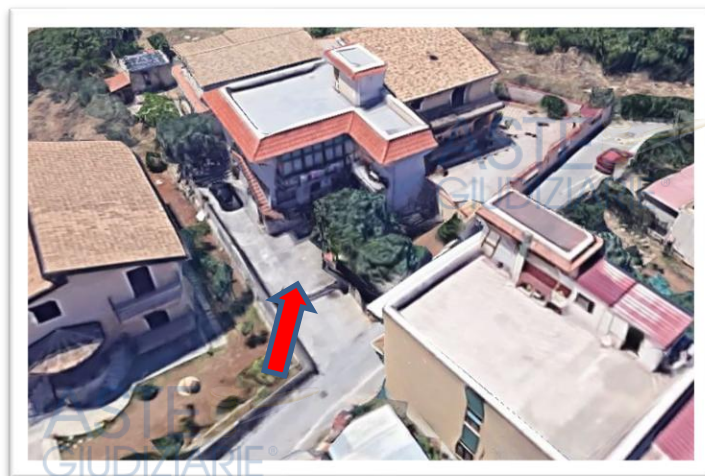
La costruzione consta di un edificio per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, oltre lo spazio comune antistante e laterale. Risulta costruito dalla signora **(B)** (genitore della debitrice esecutata). La porzione di piano rialzato (indicato p.t) risulta terminata intorno al 1983, secondo quanto dichiarato nella domanda di sanatoria presentata in data 01.04.1986. Successivamente viene realizzato un ampliamento, al p.t di una camera, annessa alla costruzione esistente e di un locale di sgombero/magazzino adiacente (alla dx sull'attuale sub 6). Per quest'ultimo la signora **(A)**, presenta una domanda di sanatoria edilizia in data 24.02.1995. Contestualmente la signora **(F)** (sorella della debitrice) presenta la domanda di sanatoria per la sopraelevazione, relativa all'appartamento di 1° piano e terrazza.

All'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si accede da una scala con 5 gradini da cui si sbarca a dx sul terrazzo di pertinenza e a sx sul ballatoio



ove insiste una scala a "L" che consente accesso al piano primo.

L'edificio è costruito sopra delle fondazioni realizzate a travi rovesce continue, formanti un reticolo chiuso, la struttura è intelaiata in cemento armato, i solai sono realizzati con struttura mista di travetti in conglomerato cementizio e laterizi, le mura di tompagno in conci di tufo, la copertura è costituita da un terrazzo praticabile di proprietà esclusiva del primo piano.



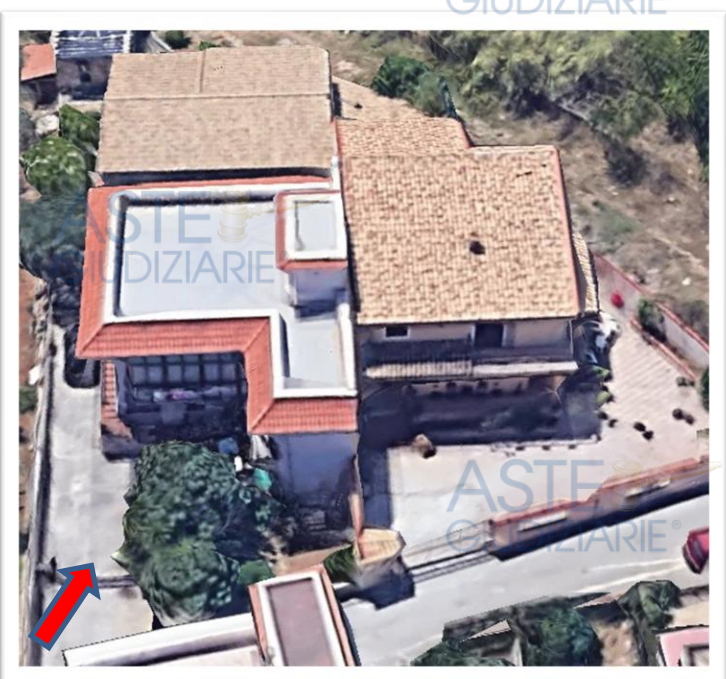
Vista aeree della villetta (Google)



Vista aeree della villetta, particolare prospetto laterale



Vista aeree della villetta prospetto laterale dx con villetta adiacente



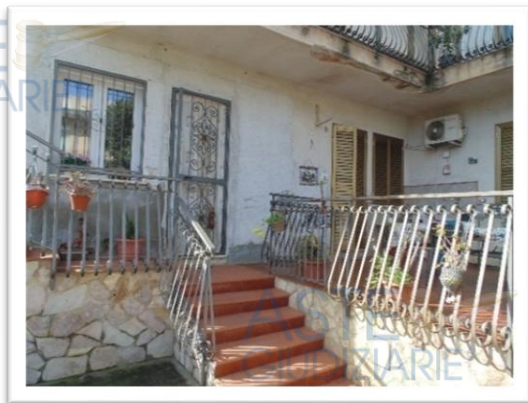
Vista aeree della villetta, prospetto su strada, particolare delle coperture





Vista del prospetto principale dalla strada

Ai prospetti esterni manca la finitura dell'intonaco. Per la maggior parte si presentano in buone condizioni, tranne alcune pareti che risultano ammalorate da umidità di risalita, parzialmente già oggetto di apposito intervento edile. Gli infissi esterni sono di diversa tipologia: alcuni più datati in alluminio anodizzato di colore bronzato e persiane anch'esse in alluminio; altri più recenti sono realizzati in pvc ad alto spessore e triplo vetro, alcuni dotati di persiane, altri senza nulla con le grate esterne. La terrazza del piano presenta pavimenti in ceramica per esterni e ringhiera in ferro battuto su due lati.



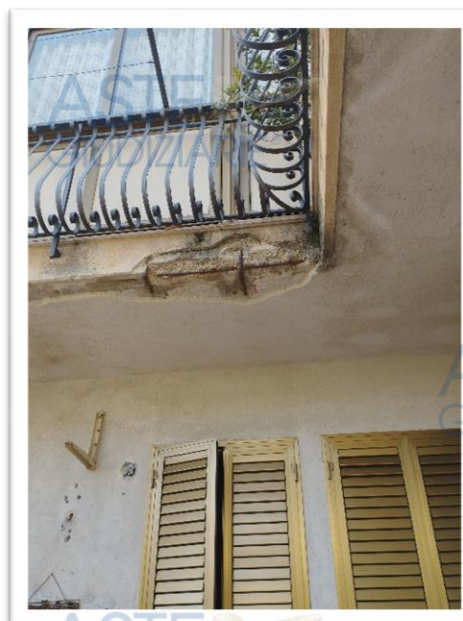
Vista degli ingressi



Particolare dei due ingressi dal terrazzo



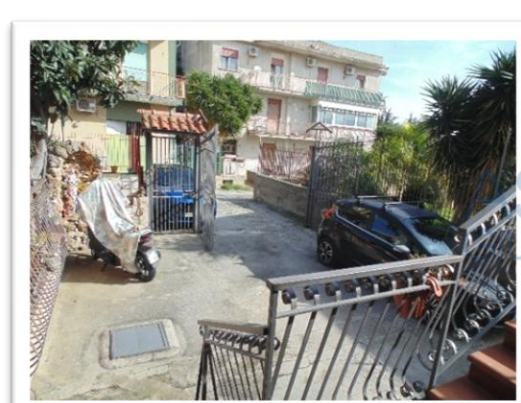
Particolare parete lato scala



Particolare sotto balcone ammalorato



Terrazzo con accesso e finestre



vista del cancello d'ingresso alla proprietà





Viste del prospetto laterale sotto la scala accesso al 1 piano adiacente

Retro prospetto, su cui si affaccia edificio adiacente

### Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di valutazione - ubicato al piano rialzato, salendo i pochi gradini, - occupa in pianta una superficie di forma pressoché a "L" ruotata e presenta una esposizione su tre lati.

La superficie coperta lorda è pari a circa mq 113,25.

L'appartamento, con riferimento al rilievo planimetrico a scala 1:100 redatto dalla sottoscritta (All. 5 H), è composto di fatto da due distinti alloggi, con due ingressi separati.

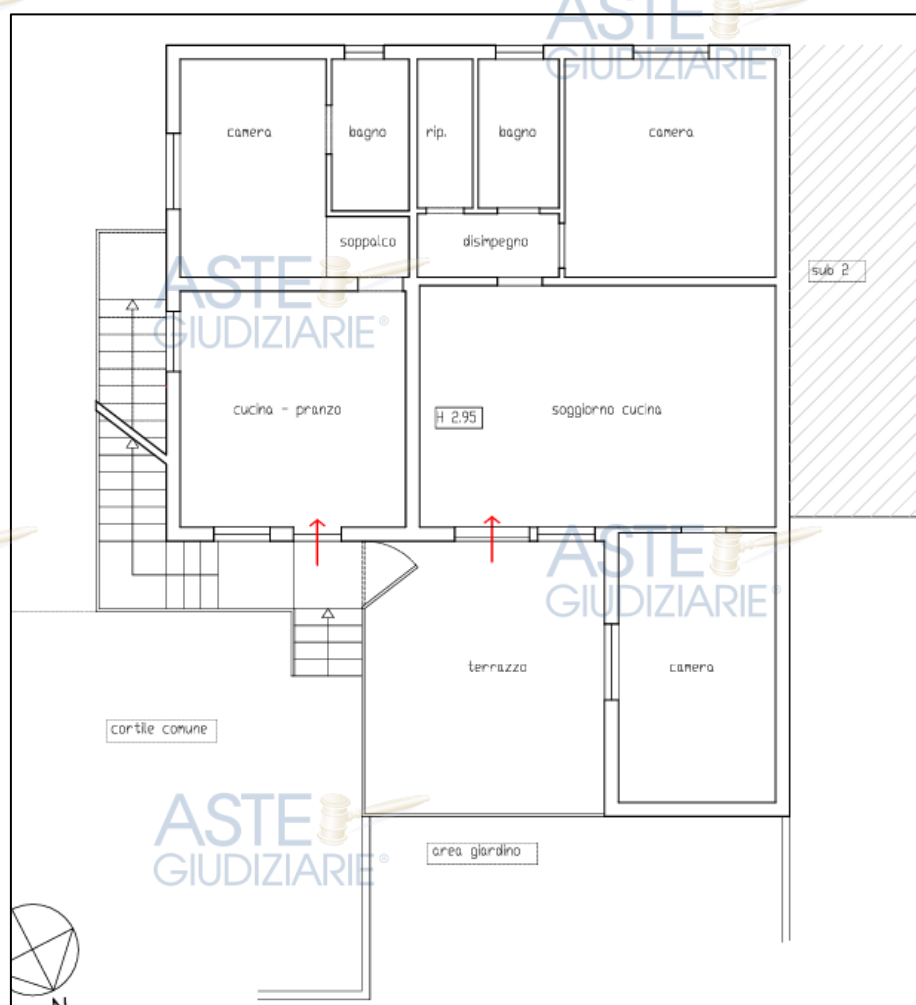
Attraverso una porta finestra con cancelletto si accede al primo appartamento costituito da un locale pranzo con angolo cottura, privo di punto acqua pur essendo stati predisposti gli impianti di adduzione e di scarico. Il vano molto è illuminato dalla porta finestra, da una finestra sul fronte principale nonché da una finestra sul fronte laterale; attraverso un varco si accede alla camera da letto, anch'essa finestrata, con annesso bagno con doccia, anch'esso dotato di finestra, al quale si accede da un'apertura con predisposizione di porta scorrevole entro muro.

L'ingresso al secondo alloggio avviene da una porta finestra prospiciente la terrazza (a dx) e consente l'ingresso ad un salone-pranzo con angolo cottura,

anche qui nessun punto acqua; da un disimpegno chiuso con porta, si entra in ordine antiorario alla camera da letto matrimoniale, al bagno con vasca, entrambi dotati di finestre sul retro prospetto, e al piccolo ripostiglio lasciato totalmente grezzo; ritroviamo un'altra camera da letto con accesso da una porta dal salone, anch'essa dotata di finestra.

L'altezza media dell'immobile è 2,95 m.

L'appartamento ha la disponibilità del parcheggio nell'area comune antistante ove insiste un cancello carrabile.



PIANTA PIANO RIALZATO

### Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** la gran parte degli ambienti presenta pavimentazione in listoni di



grès porcellanato effetto legno, di recente posa, il disimpegno presenta delle piastrelle in ceramica un po' datate, nel bagno con vasca, invece troviamo le piastrelle in monocottura, il balcone è rivestito con piastrelle di ceramica effetto "cotto".

- **Rivestimenti interni:** il bagno con doccia presenta le pareti con piastrelle di ceramica di ottima qualità, per una altezza di circa m. 1,20, invece i pavimenti sono in grès porcellanato effetto legno, così come negli altri vani. Il bagno con vasca presenta sia i rivestimenti parietali che il pavimento in ceramica monocottura, ormai datata, per una altezza totale delle pareti.

Le pareti della cucina-pranzo sono intonacate e dipinte con idropittura, così come il resto degli altri ambienti. Le pareti del salone - pranzo si presentano: in parte con pittura effetto tamponato, una parete rivestita in pietra, e il resto idropittura, due pareti sono rivestite per una altezza di circa un metro dal pavimento, con lo stesso listone usato per i pavimenti, montato con inclinazione a 45°. Una parete della camera da letto matrimoniale risulta anch'essa rivestita in pietra, le restanti dipinte con idropittura. Le pareti della cameretta sono anch'esse dipinte.

Si rileva che varie sono le presenze di muffa, sia nella prima porzione, nella cucina - pranzo nella parete esterna lato porta d'ingresso, poi nella parete a confine tra le due porzioni, sotto l'angolo cottura, e in diversi punti della cameretta. I motivi possono essere diversi, condensa, umidità di risalita per la vicinanza della terra, del giardino, che non è adeguatamente isolato. In alcuni punti hanno già eseguito degli interventi, inserendo delle griglie di aereazione.

- **Bagno: 1.** è provvisto di quattro pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia), risulta essere eseguito recentemente con finiture di ottima qualità. **bagno 2.** È provvisto di quattro pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca di ridotte

dimensioni), risulta funzionale, ma datato e andrebbe manutenzionato.

- **Infissi interni:** nella prima porzione non sono presenti porte, la porta d'ingresso è in pvc e vetro dotata di grata apribile verso l'esterno. Nella seconda porzione le porte sono in legno tamburato e vetro, di colore scuro di buona qualità, tutti a battente, tranne nel ripostiglio, che non è presente. La porta d'ingresso consiste in una porta-finestra con persiana in alluminio anodizzato e vetro.

- **Infissi esterni:** nella prima porzione sono tutti in pvc con triplo vetro di colore bianco, alcuni dotati di persiana, altri con persiana e con grata, o solo con grata, in cucina-pranzo. Nella seconda porzione sono invece tutti in alluminio anodizzato e vetro, dotati di persiana anch'essa in alluminio, e sul retro hanno una grata in ferro apribile, si presentano decisamente datati.

- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, i frutti e derivati sembrano nuovi. Il quadro elettrico allocato nella prima porzione, di recente fattura, potrebbe indurre erroneamente a ritenere che l'impianto sia a norma, pur in assenza di idonea certificazione. Tuttavia, i numerosi fili volanti e cassette aperte riscontrati sia nella prima che nella seconda porzione evidenziano la non conformità dell'impianto.

- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia, si compone di tubi per acqua calda e fredda. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler situato in bagno. La fornitura idrica, fornita dall'acquedotto comunale, è integrata da una cisterna posta nei pressi del terrazzo, costruita intorno a 30 anni fa in quanto la condotta comunale non garantiva la costanza dell'adduzione, come riferito dalla debitrice. Lo smaltimento delle acque reflue dovrebbe avvenire attraverso la fossa Imhof - come risulta dichiarato nella documentazione depositata nel 1999 dal tecnico che ha integrato la pratica di sanatoria, ma nessun progetto è stato



rinvenuto. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile localizzarla. In ogni caso - essendo oggi l'area servita dalla rete fognaria comunale - si dovrebbe presentare istanza di autorizzazione all'allaccio presso il competente Ufficio GAF (Gestione Allacci Fognari) del Comune di Palermo.

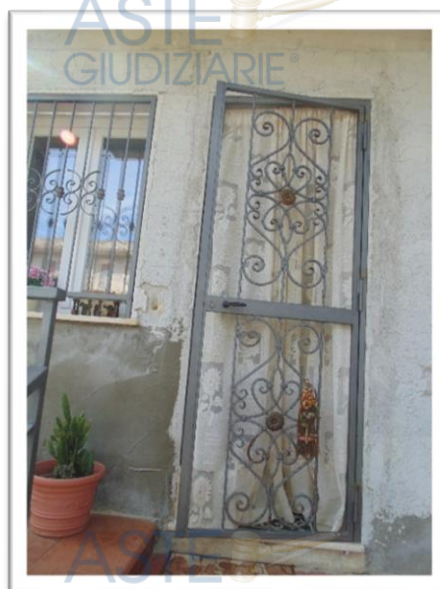
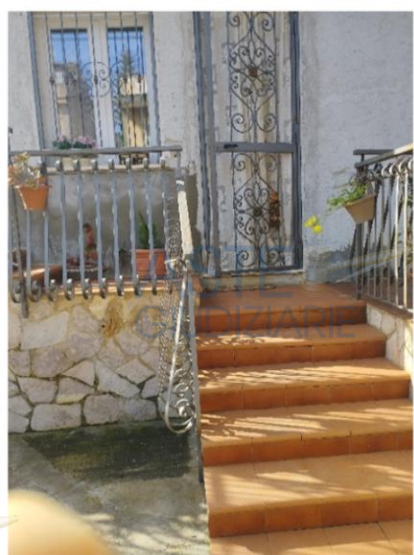
- **Impianto gas per cucina:** l'appartamento risulta alimentato con bombole a GPL.

- **Impianto di riscaldamento/raffrescamento:** nella prima porzione non risulta installato nulla; nella seconda sono presenti due climatizzatori situati nel salone-pranzo e in camera da letto matrimoniale, che garantiscono sia raffrescamento che riscaldamento.

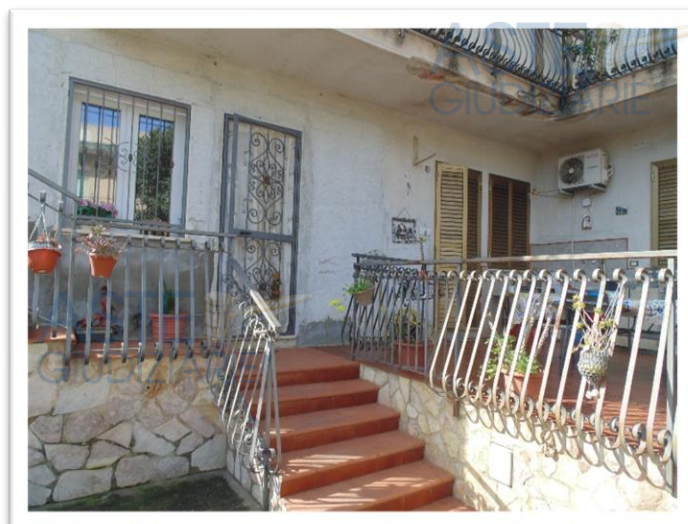
- **Impianto citofonico:** è presente un impianto citofonico, situato nella porzione di sx.

Nulla è stato reperito dalla sottoscritta, si ribadisce, in merito alle certificazioni degli impianti.

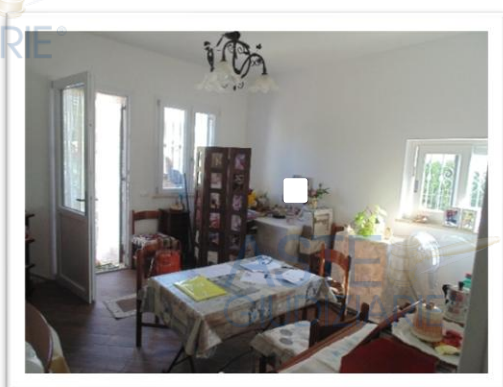
#### Prima porzione



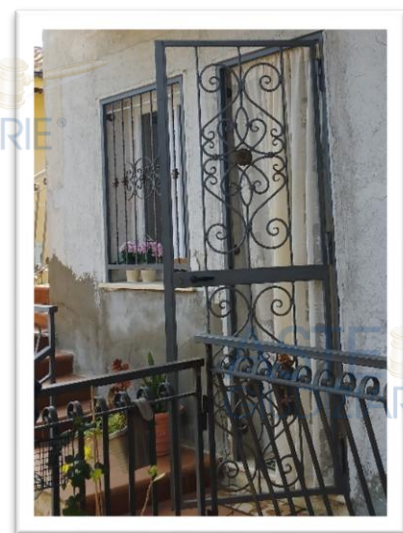
Porta- finestra d'ingresso



Porta ingresso con vista terrazzo



Viste della cucina pranzo



vista esterna della porta finestra e della finestra laterale cucina e camera da letto

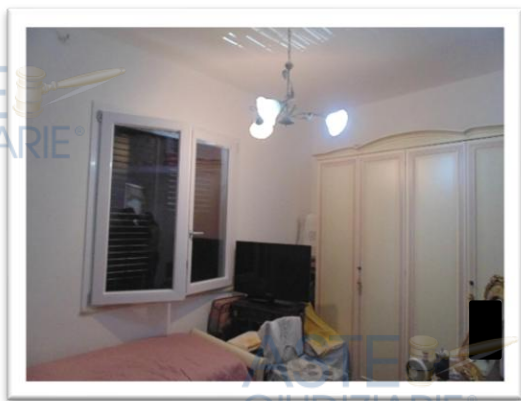




Vista della cucina pranzo con apertura verso camera da letto



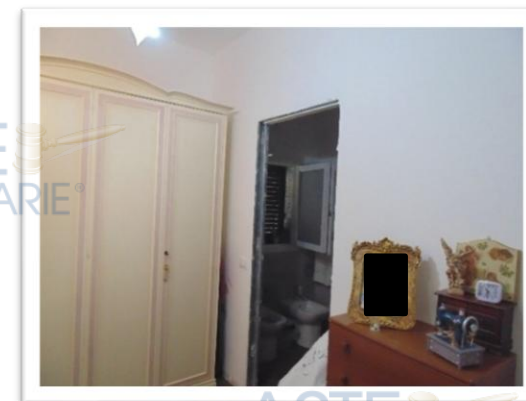
camera da letto



Vista camera da letto con particolare infisso



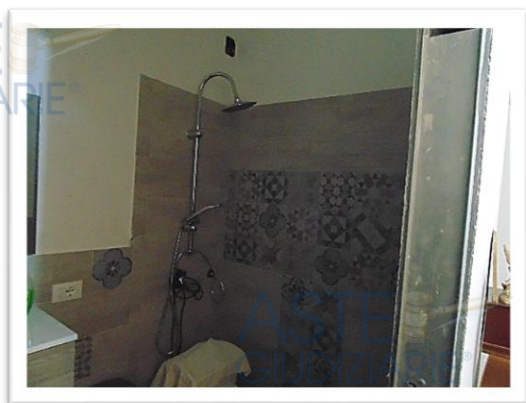
Soppalco



camera da letto con apertura bagno



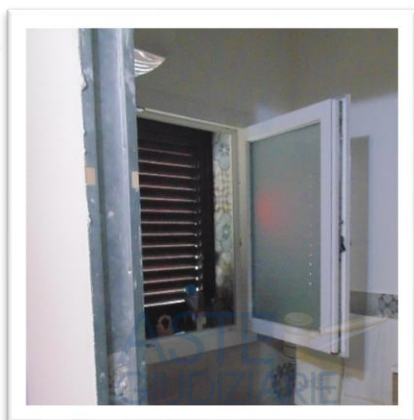
vista bagno



Bagno lato doccia particolare delle piastrelle



particolare pavimentazione



bagno particolare vano porta scrigno e infisso in pvc



vista persiana dal prospetto posteriore



infisso in pvc camera da letto



Quadretto elettrico



citofono



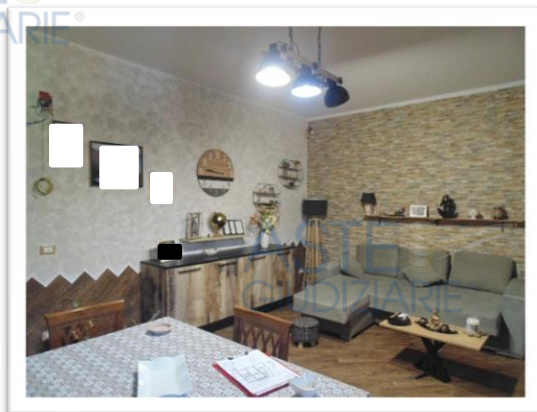


Impianto adduzione cucina, boiler autoclave sotto scala

## Seconda porzione



Porta ingresso dal terrazzo



Vista del salone pranzo con parete in pietra



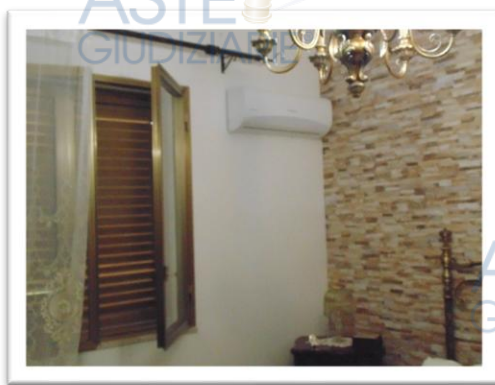
vista parete in cui è allocato angolo cottura



angolo cottura con vista porta-finestra e porta per il disimpegno



Camera da letto matrimoniale, particolare porta in legno e vetro



Altre viste camera da letto matrimoniale, particolare infisso in alluminio anodizzato e parete in pietra

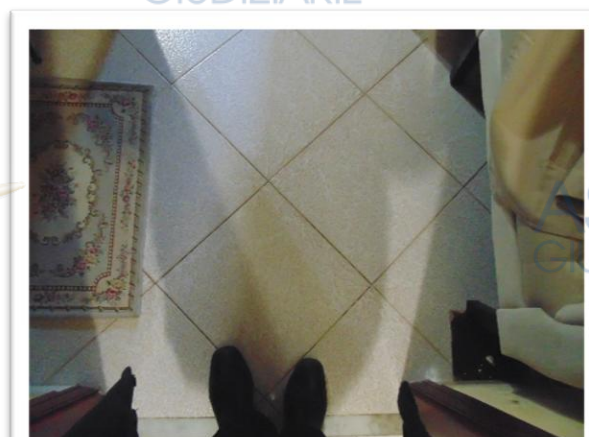




Viste del bagno



Bagno con particolare dell'infisso e del boiler, si notano le piastrelle a tutta altezza

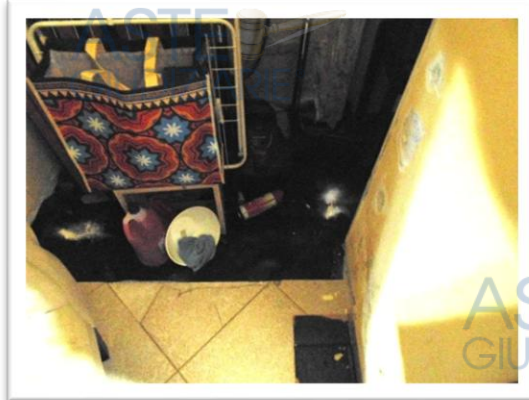


Particolare della porta del bagno

particolare pavimentazione del disimpegno



apertura ripostiglio con parete divisoria lasciata grezza



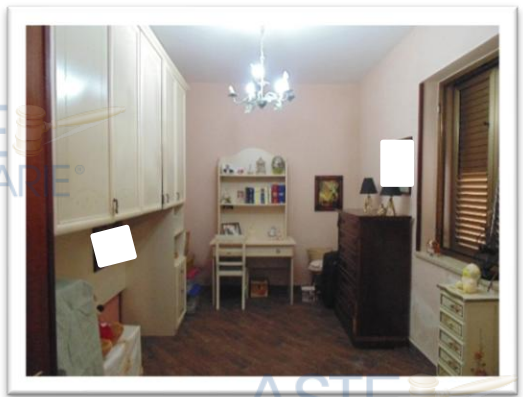
particolare pavimentazione davanti il ripostiglio



particolare pavimentazione



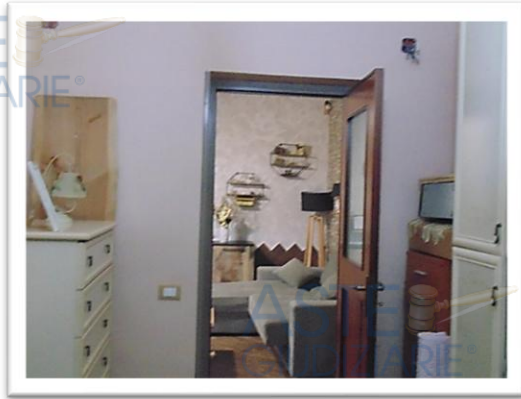
particolare rivestimento di due delle pareti salone



Viste della cameretta, dell'infisso è presente solo la persiana







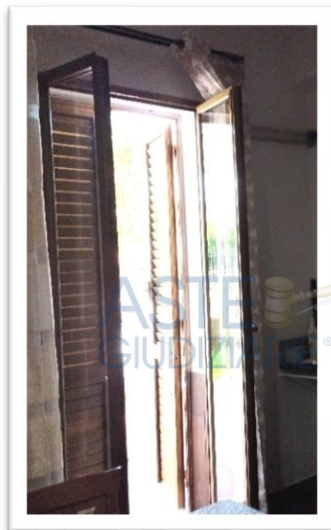
Vista della porta d'ingresso alla cameretta



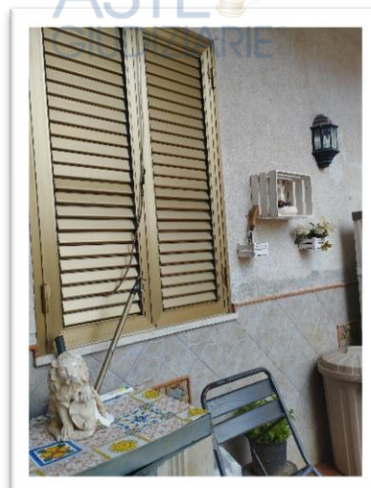
infisso alluminio anodizzato con persiana



vista degli infissi dal prospetto posteriore con grate apribili



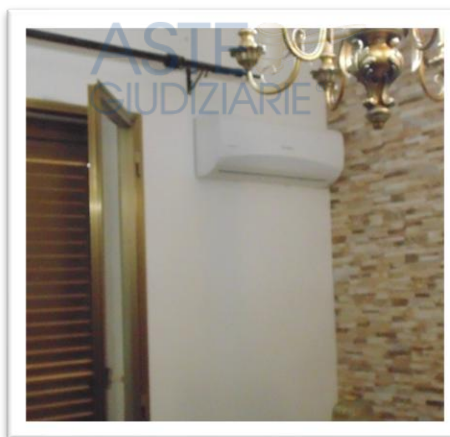
infisso d'ingresso in alluminio anodizzato



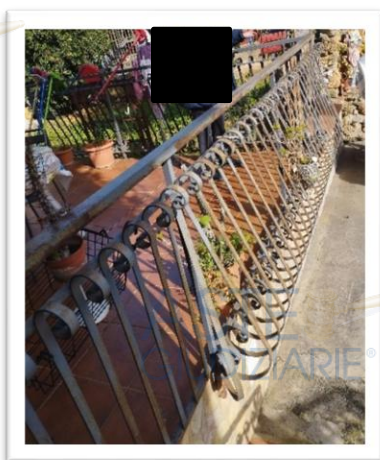
persiana della finestra cameretta



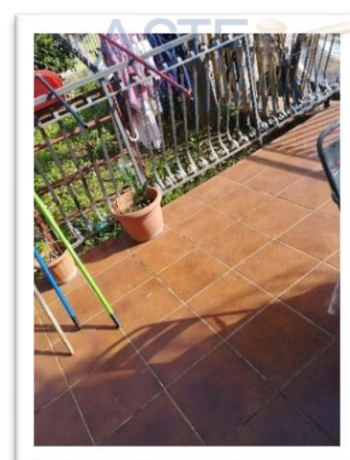
Condizionatore del salone



Condizionatore della camera da letto



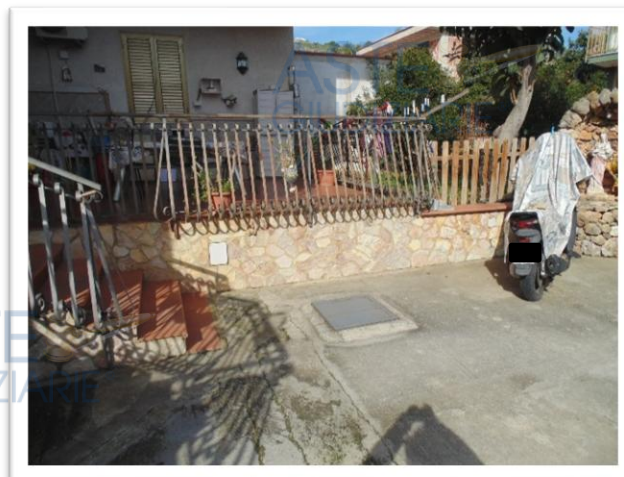
Particolare ringhiera terrazzo



particolare pavimentazione



quadretto elettrico



vista botola cisterna acqua che serve tutta la villetta

In assenza di certificazioni di conformità degli impianti, gli stessi devono essere necessariamente adeguati alle vigenti normative in materia.



Il costo forfettario per l'adeguamento degli impianti e per le relative certificazioni può essere quantificato complessivamente in c.a. € 4.500,00.

L'immobile non è altresì dotato di "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita. La suddetta regolarizzazione da parte di un tecnico certificatore abilitato comporta una spesa forfettaria di € 300,00. Tali importi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Stato di conservazione e manutenzione.

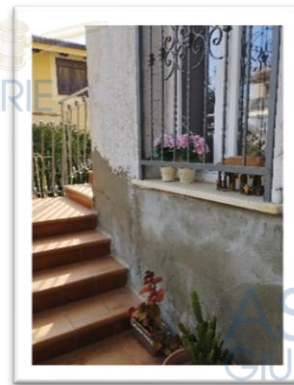
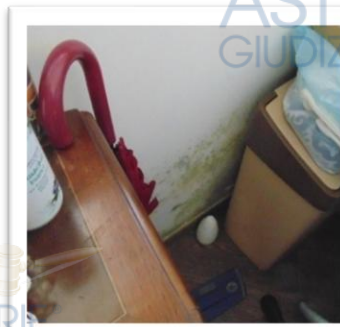
Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è buono, così come il livello di qualità delle rifiniture.

Nel corso del sopralluogo, come sopra anticipato, sono state riscontrate macchie di umidità in entrambe le porzioni. In particolare: in quella di sinistra nella parete adiacente la porta di ingresso; in quella di destra si riscontrano efflorescenze e macchie di muffa, sia nell'angolo cottura del salone-pranzo sia in cameretta.

Nell'unità di sinistra la causa degli ammaloramenti potrebbe ascriversi alla condensa, all'umidità di risalita o all'assenza di idonea coibentazione delle porzioni muri perimetrali ricostruiti nel vano cucina-pranzo in sostituzione e rimodulazione dei vari infissi. Nell'altra porzione - segnatamente nella cameretta - gli ammaloramenti potrebbero, invece, essere cagionati da umidità di risalita, presumibilmente le fondamenta non sono state coibentate rispetto al terreno.



Particolare parete con muffa prima porzione



Vista esterna della stessa parete



Viste salone l'angolo cottura con porzioni di intonaco scrostato



cameretta particolare sottofinestra intonaco scrostato



particolare delle macchie di umidità e muffa negli angoli



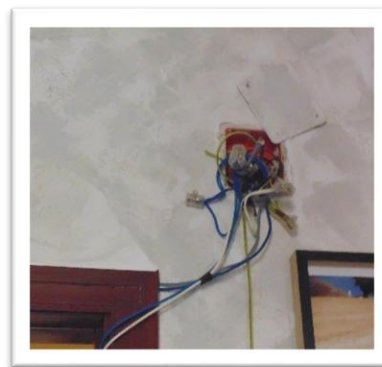


Altro angolo con muffa

Diverse le cassette elettriche aperte e con fili volanti.



Salone cassetta aperta e fili volanti



Altra cassetta aperta e fili volanti



altra cassetta in bagno



Particolare della cassetta di scarico del bagno e filo scaldabagno

Il balcone del primo piano presenta distaccamenti in più punti in guisa da scoprire l'intelaiatura in ferro. Pertanto, lo stesso necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.



#### Dotazioni comuni e pertinenze

Le dotazioni comuni consistono in: cisterna, impianto citofonico, area destinata a parcheggio, presumibilmente fossa Imhof nonché cancello carrabile e pedonale



vista della botola cisterna acqua e posto auto davanti il cancello

#### La consistenza del bene pignorato.

La superficie coperta viene calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali, queste



ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti di uso comune o altra unità immobiliare, risulta come segue:

Superficie coperta

- Superficie coperta lorda mq 113,25
- Terrazzo mq 22,25
- area comune antistante mq 48,00

Superficie netta

La superficie utile (netta calpestabile) è stata calcolata considerando la superficie netta del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Superficie netta **mq 96,85** che deriva dal seguente conteggio:

vani	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile controsoffitto
Cucina - pranzo	16,88 mq	S-E	2,95
1 Camera da letto	11,68 mq	S-O	2,95
Wc doccia	3,73 mq	S-O	2,95
Cucina- soggiorno	27,28 mq	N-O	2,95
Wc vasca	3,82 mq	S-O	2,95
disimpegno	2,85 mq		2,95
ripostiglio	2,61 mq	S-O	2,95
2 Camera da letto	14,60 mq	S-O	2,95
3 Camera da letto	13,40 mq	N	2,95

La superficie commerciale

Essa è stata determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che ha recepito appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98. Per questa tipologia edilizia (edificio residenziale) la superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;

b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del: 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a);

- 15%, fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (Catasto circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito e magazzini). Le pertinenze accessorie sono inoltre distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);

- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

1. Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

2. Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entrano nel computo della superficie commerciale; La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Destinazione	Sup. Lorda	coefficiente	Sup. commerc.	Altezza media	Piano
Appartamento	113,25	1.00	113,25	2,95	T-R
terrazzo	22,25	0,30	6,67		T-R
Spazio comune	25,00	0,15	3,75		T
	23,00	0,05	1,15		
			Mq 124,82		

Superficie commerciale in c.t. mq 124,80. (All. 5I)

**Quesito 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Deve acquisire estratto catastale anche storico, per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come da seguente specifica:



DATI CATASTALI								
Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Palermo								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
38	5026	1	A/7	5	6 vani	Totale 119 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 112 m <sup>2</sup>	€ 526,79	T
Indirizzo: via Filippo Brunetto n.24 Piano T								

**Intestato** dal 02/10/2007:

**(A)** per proprietà 1/1.

### Storia Catastale Particella 5026 sub 1

La storia catastale del bene oggetto di studio è la seguente:

periodo	proprietà	dati catastali	dati derivanti da
nel 02/10/2007	<b>Compravendita (A)</b> compri la piena proprietà di 1/1.	<b>Immobile attuale</b> Catasto fabbricati F. 38 p.lla 5026 sub 1 per la proprietà di 1/1 Partita: 158648 Busta mod.58: 610033	<u>Compravendita</u> -Atto Compravendita del 25/01/2010 Repertorio n.16195 – Notaio Lo Piccolo Maria Assunta. Nota presentata con Modello Unico n. 42207.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 04/10/2007
Nel 09/11/2015		Catasto fabbricati F. 38 p.lla 5026 sub 1  <b>Tot. Mq119</b> <b>Tot. Escluse aree scoperte mq112</b>	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dal 22/01/2003 al 10/03/1999	<b>(B)</b>	<b>Immobile attuale</b> Catasto fabbricati F. 38 p.lla 5026 sub 1 Piano T Partita: 158648 Busta mod.58: 610033  Inserimento sub relativi alla corte bene comune non censibile sub 5 e sub 6	AMPLIAMENTO del 10/03/1999 in atti dal 10/03/1999 (n. E00509.1/1999) Classamento e rendita validati  Variazione del quadro tariffario

		Rendita: Euro 526,79 Rendita: Lire 1.020.000 Zona censuaria 2 <b>Categoria A/7</b> , Classe 5, Consistenza 6 vani	
In data 10/03/1999	(B)	<b>Immobile predecessore</b> Comune di Palermo (G273) (PA) Foglio 38 Particella 5026 Subalterno 1 <b>Categoria F/4</b> , Consistenza 0 mq Partita: 158648  Inserimento subalterni assegnati  Cortile Mortillaro Piano T F38 p.Ila 5026 Partita:158648 Busta mod.58: 158648 Catasto fabbricati	Variazione toponomastica SOST. RIF. MAPPA PER SUBALTERNAZ. (n. E00508.1/1999)  Impianto meccanografico del 30/06/1987. Costituzione  Tipo mappale del 20/10/1980 pratica 375376 in atti dal 19/09/2001 TM 439/80  Tipo mappale del 25/01/1999 in atti dal 25/01/1999 (n.1425.1/1999)
Fino al 02/01/1990	(B) per averlo ereditato dal padre (C) con atto di frazionamento del 1975	Particelle corrispondenti al Catasto terreni Comune di Palermo (G273) PA F.38 p.Ila 5026  proviene per frazionamento da F. 38 p.Ila 2618 Partita: 54335 <u>Variati/soppressi</u> p.Ila 5027 (dal 11/10/1985 al 08/03/1988)  <u>Variati/soppressi</u> p.Ile 5026 e 2618 (dal 02/01/1990 al 02/01/1990) <u>Variati/soppressi</u> p.Ila 5031 dal 11/10/1985 al 02/01/1990)	<u>Donazione:</u> Atto di donazione del 07/05/1975 Repertorio n 90258 in Notaio Mazzamuto, Sede Palermo (PA)  Registrazione n. 8646 in data 27/05/1975 - Voltura n. 5977.4/1975 in atti dal 18/01/1999  FRAZIONAMENTO del 28/06/1982 in atti dal 18/01/1999 (n. 246.1/1982)

La planimetria catastale è stata depositata, dalla precedente proprietaria in data 10/03/1999 (All. 4).



### Storia catastale

Il terreno su cui insiste la costruzione, identificato con la particella 5026, è stato generato dalla fusione delle particelle 5026 e 5031, entrambe provenienti da un frazionamento in atti dal 1982, che aveva generato le particelle 2619/e e 2618/b intestate alla sig. **(B)**, per una superficie catastale complessiva di mq 967. Dai documenti si è appurato che è stata costituita una servitù d'accesso, pedonale e carrabile, voluta dal donante il genitore **(C)** (all.ti 4, 7a5, 7b1).

In catasto sono presenti due elaborati planimetrici che riguardano il frazionamento e l'assegnazione dei sub: - con quello presentato in data 10/03/1999 sono stati attribuiti i sub in base alle unità abitative, sub1 PT, sub 2 pertinenza PT, sub 3 P1 e terrazzo, sub 4 corte (bene comune non censibile); - l'elaborato depositato il 22/01/2003 ha ad oggetto la divisione in due porzioni della corte con assegnazioni di due nuovi sub rispettivamente il n. 5 indica la porzione retrostante la villetta, il sub 6 individua l'area a dx della suddetta costruzione. In entrambe le porzioni oggi risultano presenti delle abitazioni.

### Rispondenza formale

Come già evidenziato nel *paragrafo 1*, si rileva che i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto corrispondono esattamente con le risultanze catastali.

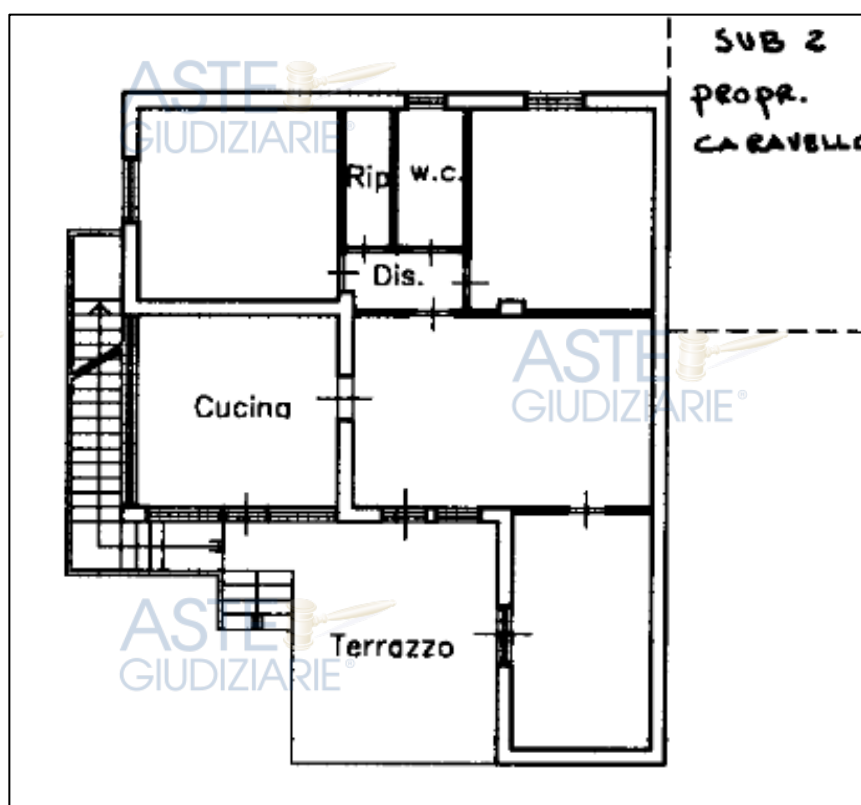
### Stato di fatto accertato dalla sottoscritta CTU

Dal raffronto tra la planimetria catastale (presentata nel 10/03/1999) e la planimetria dello stato dei luoghi, come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 13/02/2025, emergono le seguenti difformità (All. 4d e All. 5H) realizzate senza preventiva autorizzazione: rimodulazione degli infissi del vano

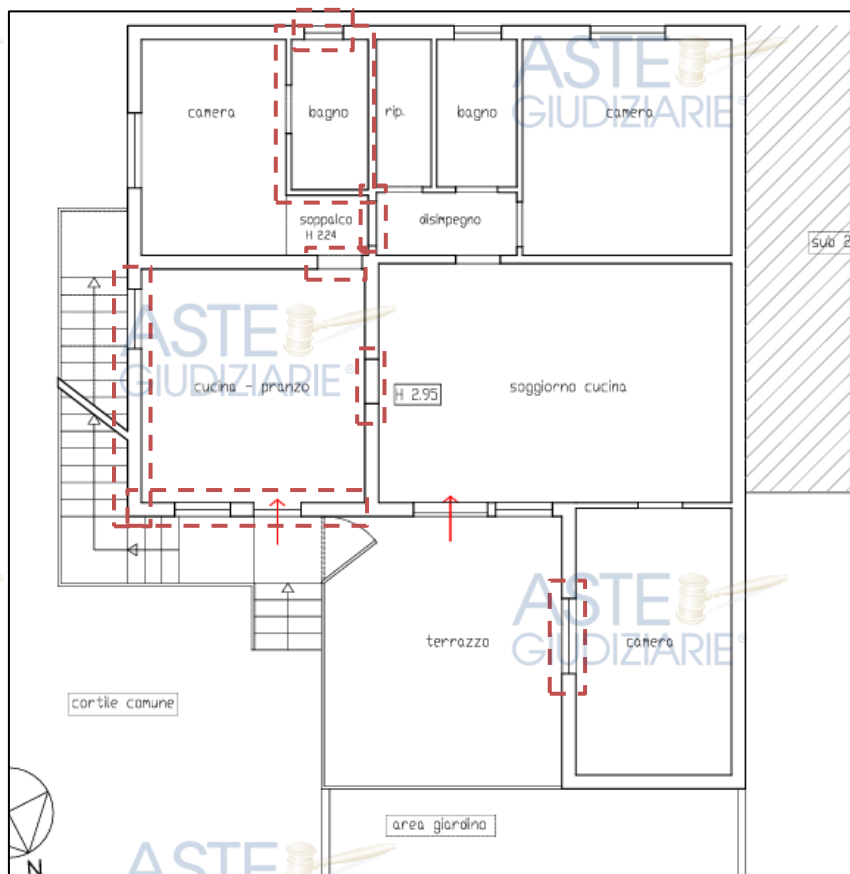
cucina, con chiusura di alcune finestre e ricostruzione di pareti; apertura di un varco tra la cucina e la prima camera da letto; realizzazione di un bagno all'interno della stessa camera con apertura di una finestra sul retro-prospetto; chiusura della porta che collegava la suddetta camera da letto con il disimpegno; eliminazione della porta tra la cucina e il salone nonché dell'accesso alla cameretta dal terrazzo, oggi finestra.

La chiusura delle suddette porte interne ha determinato, di fatto, la divisione dell'unità in due porzioni con ingressi separati. Lo *status quo ante* potrà essere facilmente ripristinato riaprendo le porte.

Quindi la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.



Planimetria catastale depositata in data 10/03/1999



Planimetria stato reale dei luoghi con difformità

### Verifica della regolarità

Le difformità riscontrate, non possono essere regolarizzate, in quanto l'iter del condono non è completato. Ne consegue che occorre ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla planimetria catastale, pena il diniego della concessione in sanatoria.

**Quesito 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.** L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del prospetto sintetico dove deve fornire informazioni in estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

### LOTTO UNICO

**Tipologia:** appartamento

**Quota di proprietà:** proprietà per 1/1



**Ubicazione:** Palermo, via Adolfo Celi n. 8, già via Filippo Brunetto 24 P.T.

**Composizione:** cucina, salone, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, disimpegno e terrazzo.

**Dati catastali:** - NCEU, Foglio 38 particella 5026 sub 1, superficie catastale totale mq 119.

**Esposizione:** N-O

**Confini:**

-a **Nord-Est** con via Adolfo Celi e con spazio comune;

-a **Sud-Est** con la costruzione inserita nel terreno identificato al NCEU F.38 p.lla 5030.

-a **Sud-Ovest** con la costruzione adiacente inserita nel terreno identificato al NCEU F.38 p.lla 5026 sub 5;

-a **Nord-Ovest** con la costruzione adiacente inserita nella porzione di terreno identificato al NCEU F.38 p.lla 5026 sub 6, su cui è presente il sub 2, e con la p.lla 601.

**Corrispondenza catastale:** il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

**Concessioni:** il fabbricato, di cui fa parte l'immobile è stato costruito in assenza di regolari Licenze Edilizie e per tali motivi sono state presentate 3 domande di sanatoria: nel 1983 relativo al PT, con domanda presentata in data 01/04/1986 prot. 9322 dalla sig. **(B)**; in data 24/02/1995 la sig.ra **(A)** (figlia) presenta domanda di sanatoria riguardante un ampliamento di un vano al PT e un corpo accessorio - deposito al PT adiacente, assunta al prot. 3901; nella stessa data la sig.ra **(F)** (figlia) presenta domanda di sanatoria riguardante sopraelevazione di un primo piano su quello esistente al piano terra e terrazzo assunto al prot. 3900. La

pratica è stata integrata nei vari anni, ma ad oggi non risulta definita.

Il lotto di terreno ricade in zona **E1 – area verde agricolo**: comprendono le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole. In tali zone è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq.

Sono presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo Aeroportuale, di cui agli artt. 714-715/bis della Legge n°58 del 04.02.1963.

Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto depositato, sia per la diversa sistemazione dei prospetti che per la diversa distribuzione interna.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**Il prezzo base d'asta dell'intero ammonta ad € 97.860,00 (novantasettemilaottocentosessanta/00).**

**Quesito 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.** *L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

**Immobile F.38 p.Ila 5026 sub 1**

**2007**

Con atto di compravendita del 02/10/2007, stipulato ai rogiti del Notaio Lo Piccolo Maria Assunta, rep. 16195 e racc. 5025, registrato il 04/10/2007 al n. 10280 serie 1/T e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 04/10/2007 ai nn. 66430/42207, la sig.ra **(B)** vende e trasferisce alla sig.ra **(A)**, separata, la piena proprietà del

seguente immobile: appartamento al piano terra, sito nel Comune di Palermo, alla via F. Brunetto n.24, composto da cucina, salone, 3 camere, wc bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo. Censito in catasto al F.38 p.IIIa 5026 sub 1.

### 1975

Con atto di donazione del 07/05/1975, stipulato ai rogiti del Notaio Francesco Mazzamuto, rep. 90258 e racc. 21504, registrato il 27/05/1975 al n. 8646 e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 19/05/1975 ai nn. 15152/12423, il sig. **(C)**, unico proprietario di un appezzamento di terreno identificato al F. 38 particelle: 2618 are 29,46 e 2619 are 81,26, dona a: - **(G1)** porzione di terreno identificato dopo il frazionamento alla p.IIIa 2619/a di are 35,68; - a **(G2)**, porzione di terreno identificato dopo il frazionamento con la p.IIIa 2619/b di are 23,68; - a **(G3)**, porzione di terreno identificato dopo il frazionamento con la p.IIIa 2619/d di are 16,80; - a **(G4)**, porzione di terreno identificato dopo il frazionamento con la p.IIIa 2618/c di are 5,26 e 2619/c di are 6,36; - a **(G5)**, porzione di terreno identificato dopo il frazionamento con la p.IIIa 2618/a di are 17,83; - a **(B)** porzione di terreno identificato dopo il frazionamento con la p.IIIa 2618/b di are 5,27 e 2619/e di are 4,40. Al fine di garantire l'accesso sia pedonale che carrabile, venne imposta dal donante servitù di passaggio su una striscia di terreno larga 3 metri, che si diparte dalla stradella interpoderale, e con andamento N-S, sino alla proprietà Bologna, attraversa la particella 2619/b donata a **(G2)** e prosegue lungo il confine che ne segnano la linea mediana e che separano le terre di Caravello Maria e Giuseppa posti ad ovest da quelle di **(G4)** e **(G5)** posti ad Est, dando accesso ai lotti di terreno donati a **(G3)**, **(G4)**, **(B)** e **(G5)**, alle quali spettano le spese per l'impianto e manutenzione della stradella.



1968

Con atto del 01/07/1968, stipulato ai rogiti del Notaio G. Ferrauto di Palermo, registrato il 19/07/1968 al n. 10062, il sig. **(H)**, vende al sig. **(C)**, un lotto di terreno agricolo sito in Palermo, località Cruillas, iscritto al NCT alla partita 54335, p.lla 2618 are 29.46 e p.lla 2619 are 81,26 (All.ti 6).

**Quesito 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.** *L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

**Fabbricato**

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di una costruzione su due livelli con scala esterna, che è stato edificato in assenza di licenza o concessione edilizia. L'impianto iniziale è stato terminato nel maggio del 1983, (così come dichiarato nella dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, versata in atti unitamente alla domanda di sanatoria)

• In data 01/04/1986 la sig.ra **(B)** presenta domanda di sanatoria L. 47/85 al Comune di Palermo assunta al protocollo n.9322, n. progressivo 0356793709, piano terra F.38 p.lla 5026.

Per l'appartamento sono state pagate tutte le rate dell'oblazione, autodeterminate: la prima contestualmente alla presentazione della domanda L. 47/85 in data 27.03.1986 di £ 900.000. La seconda rata in data 20.08.1986 di £ 963.000 e la terza in data 22.10.1986, £ 930.000, entrambe depositate in comune in data 03.03.1995, con protocollo n. 6725 del 08.03.1995.

- Contestualmente sono stati prodotti: - la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà della sig.ra intestataria dell'immobile, la catastazione dell'immobile.

• In data 05/03/1999 con istanza prot. n. 4076 la medesima sig.ra **(B)** chiedeva la rateizzazione degli oneri concessori, depositando il conteggio redatto dal tecnico incaricato (geom. **(I)**). Il Comune con nota del 30.04.1999 prot. 5858 riscontrava la prefata richiesta evidenziando che, non essendo ancora attiva l'istruttoria della pratica, la concessione della rateizzazione è subordinata alla presentazione di idonea polizza fidejussoria. Al riguardo la scrivente, compulsando la relativa pratica, non ha rinvenuto alcun pagamento e/o sollecito formulato dal comune.

• In data 24/02/1995 l'odierna esecutata sig.ra **(A)** (figlia della **(B)**) presenta istanza di sanatoria L.724/1994 assunta al prot.3901, chiedendo di sanare un ampliamento relativo ad un vano annesso alla costruzione esistente del piano terra, e un magazzino - locale di sgombero, lavori eseguiti in data 1986, così come dichiarato nell'atto notorio.

- Nel fascicolo, sono stati depositati: - la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, - un primo versamento per oblazione, di £ 2.000.000, in data 24/02/1995, contestualmente alla domanda, - documentazione fotografica e certificato di residenza. Il resto dell'importo è stato pagato in 4 rate di £ 201.000, in data 14/04/1995, in data 14/07/1995, in data 18/09/1995, e in data 15/12/1995, per un totale di £804.000.

Con richiesta del 05/03/1999 prot. 4077, la signora chiedeva autorizzazione alla rateizzazione degli oneri di concessione, allegando il conteggio degli oneri e del costo di costruzione. In merito il Comune con nota assunta al numero di prot. 5852 del 30/04/1999 prot. comunicava che il relativo conteggio era stato affidato ad un tecnico esterno e non ancora definito.

- Per completezza si rileva, altresì, che nella stessa data 24/02/1995 la sig.ra **(F)**

(sorella dell'esecutata), presenta domanda di sanatoria per sopraelevazione di un piano primo, sopra il piano esistente, lavori eseguiti in data 1988, così come dichiarato nell'atto notorio, assunta al prot.3900.

- in data 03/11/1998 con nota distinta al numero di prot. 10075 il Comune sollecita l'integrazione della documentazione. In riscontro le prefate sig.re **(B)**, **(A)** e **(F)** con nota dell'01/02/1999 prot. 1400 depositavano quanto segue: - Titolo di proprietà con nota di trascrizione; - Documentazione grafica; - Relazione Tecnica; - Perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni; - tabella metrica; - Documentazione fotografica; - autocertificazione atto notorio con il quale l'odierna debitrice esecutata dichiarava che l'immobile di piano rialzato (catastalmente individuato come P.T.) era divenuto abitazione principale dalla data dell'ampliamento e, per tale motivo, chiedeva le agevolazioni art. 34 c.3 e c.4 delle 47/85 e dell'art. 39 c13 della 724/94, in quanto figlia dell'attuale proprietaria ivi risiede sin dalla nascita, all'uopo allegando il certificato di residenza storico.

- In data 05.03.1999 prot. 4074 la signora **(A)** depositava la nuova catastazione degli immobili con assegnazione dei sub: abitazione al piano terra sub 1, magazzino sub 2, primo piano e terrazzo sub 3 terreno circostante sub 4, visura catastale e planimetrie, nonché l'inserimento in mappa dell'edificio (tipo mappale).

- In data 19/03/2003 prot. 6435, veniva depositato il certificato d'idoneità sismica per l'intero edificio, con visto di deposito al Genio Civile di Palermo, protocollato al n.1416 del 29/01/1999.

- Il Comune in data 17/02/2003 invia una nota chiedendo alla signora **(A)** il pagamento degli oneri di concessione quantificati in € **1.687,45**, in risposta alla



stessa viene presentata una richiesta di rateizzazione in 5 anni, protocollata al n.5054 in data 05/03/2003. Al conteggio sono stati aggiunti gli interessi conteggiati dal 1995 al 2003, oltre quelli conteggiati per la concessa rateizzazione in 5 anni. Contestualmente l'amministrazione comunale informa la signora che relativamente alle oblazioni ha pagato € 138,00 in più. La debitrice esecutata produce alla scrivente (come da verbale All.7.b1 ) una serie di ricevute di pagamenti relativi agli oneri, il 1° di € 395,06 pagato con bollettino postale in data 08/04/2003; il 2° di € 406,91 pagato con bollettino postale in data 05/05/2003; il 3° di € 418,76 pagato con bollettino postale in data 09/05/2005; il 4° di € 430,61 pagato con bollettino postale in data 06/06/2006; il 5° di € 442,46 pagato con bollettino postale in data 28/06/2007 infine il 6° di € 454,32 pagato con bollettino postale in data 01/10/2007 per un importo complessivo di **€ 2.548,12** dei quali € 2153,07 per oneri e € 682,90 per interessi. La scrivente non ha rinvenuto alcuna copia delle suddette ricevute di pagamento nel relativo fascicolo. In merito il Comune non si è pronunciato, né positivamente né negativamente sulla pratica di sanatoria.

La sottoscritta CTU si è recata presso la competente ripartizione comunale, tra il maggio e l'agosto 2025, al fine di determinare compiutamente con i tecnici del Servizio condono del Comune di Palermo gli adempimenti necessari all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, in particolare appurando quale sia la documentazione mancante rispetto a quella già prodotta nonché procedendo al riconteggio delle oblazioni, del costo di costruzione e degli oneri urbanistici al netto di quanto già versato. Quindi per entrambe le sanatorie presentate, si è valutato che la pratica di condono si può definire.

All'esito del suddetto esame si è verificato quanto segue: per la sanatoria

presentata nel 1986 (L. 47/85) si deve ricalcolare l'oblazione in base alle attuali dimensioni dell'immobile. Al netto di quanto già corrisposto, occorrerà pagare la differenza dovuta maggiorata degli interessi legali calcolati a far data dalla presentazione della domanda fino all'effettivo pagamento. Dovranno, altresì, essere integralmente versati i relativi oneri urbanistici (costo di costruzione + oneri di urbanizzazione) (All.7 b2).

CALCOLO INTEGRAZIONE COSTI relativa alla sanatoria L.47/85 presentata dalla sig.ra (B)

<u>Oblazione dovuta</u>	€ 1.799,75
Oblazioni versate	€ 1.394,43
Oblazione da integrare	€ 405,32
Interessi dal 1/4/1986 a oggi*	€ 587,74
<u>Tot.</u>	€ 993,06

[\* "oggi" è indicativo, sarà ricalcolato al momento della presentazione pratica al Comune]

<u>Oneri di urbanizzazione dovuti</u>	€ 951,35
Oneri di urbanizzazione versati	€ 0,00
Oneri di urbanizzazione da integrare	€ 951,35
<u>Costo di costruzione dovuti</u>	€ 330,70
Costo di costruzione versati	€ 0,00
Costo di costruzione da integrare	€ 330,70

**Totale da pagare € 2.275,11**

Dal controllo delle foto aeree SAS del 1987 (anno del volo di riferimento per la sanatoria L.47/85, presenti nell'archivio dell'Urbanistica del Comune) risulta essere presente immobile (All.7 b3)

CALCOLO INTEGRAZIONE COSTI relativa alla sanatoria L724/94 presentata dalla sig.ra (A)

<u>Oblazione dovuta</u>	€ 1.831,62
-------------------------	------------

Oblazioni versate (dalla 2 <sup>a</sup> a rate)	€ 1.435,03
Oblazione da integrare	€ 396,60
Interessi dal 24/02/1995 a oggi*	€ 315,32
<b>Tot. Oblazione</b>	<b>€ 711,92</b>

[\* “oggi” è indicativo, sarà ricalcolato al momento della presentazione pratica al comune]

<u>Oneri di urbanizzazione dovuti</u>	€ 3.197,22
<u>Costo di costruzione dovuti</u>	€ 1.210,14
<b>Tot. Oneri urbanizzazione dovuti</b>	<b>€ 4.407,36</b>
Oneri e Costo di costruzione versati	€ 2.370,36
Costo di costruzione da integrare	<b>€ 2.037,00</b>

**Totale da pagare € 2.748,92**

Dall'ispezione delle foto aeree SAS del 1994 (anno del volo di riferimento per la sanatoria L.724/94) l'ampliamento risulta essere presente immobile.

Per un totale complessivo fra il primo e il secondo condono in c.t. di € 5.050,00.

#### ALTRI COSTI DEFINIZIONE PRATICA DI SANATORIA

Oltre ai suddetti costi, al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria, occorre incaricare un tecnico professionista che provveda alla redazione e presentazione della *perizia giurata ai sensi dell'art. 28 c.3 della L.R. 16/2016*, lo stesso si sostituirà ai tecnici del Comune nell'accertamento della documentazione presentata, del controllo relativo ai pagamenti effettuati e conguagli da versare, autorizzazioni da richiedere, e tutti gli allegati obbligatori (elaborati grafici, descrizione opere, nonché fornire prova degli avvenuti pagamenti delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.) tutte le autorizzazioni previste, asseverando la stessa. I diritti di istruttoria ammontano a € 170,00 per ciascun condono (qui sono due le domande presentate).

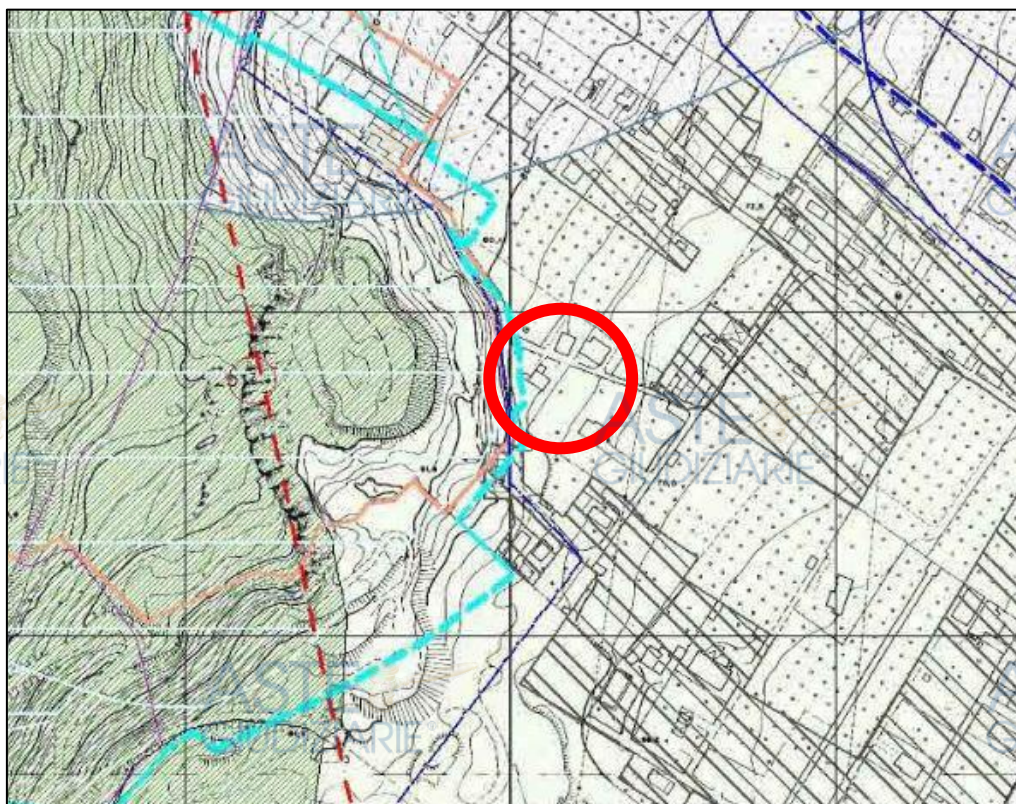


Depositata la perizia giurata, decorsi 90 giorni, in assenza di provvedimento di assenso o diniego del condono, la domanda di condono si potrà considerare accolta. Su istanza di parte l'amministrazione dovrà rilasciare un'attestazione dell'intervenuto accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta nel silenzio dell'amministrazione, si potrà autocertificare l'efficacia del titolo abilitativo.

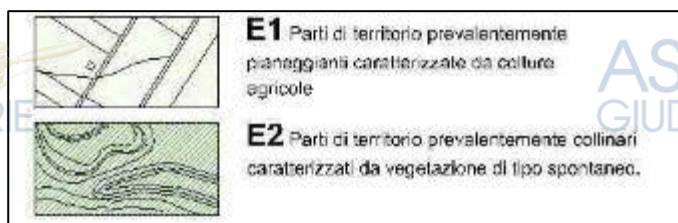
Ottenuto quest'ultimo, entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, occorre presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Il tecnico incaricato, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, recepito dall'art.1 della L.R. 16/2016 – all'esito di un'ampia e accurata indagine sulla costruzione in relazione alla sicurezza, alle prerogative igienico-sanitarie ed al risparmio energetico – redigerà il certificato di agibilità. Il professionista, tramite la "Segnalazione Certificata di Agibilità condono (SCA)" attesta la conformità delle opere al progetto, l'agibilità, l'idoneità statica e/o sismica delle strutture nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti dell'appartamento e delle parti comuni. Lo stesso, infine, provvederà all'aggiornamento catastale dell'immobile. È previsto il versamento al Comune di Palermo di € 150,00 per diritti di istruttoria. Tra le spese da quantificare vi saranno quelle che attengono ai costi per le certificazioni degli impianti da adeguare oltre all'onorario del professionista incaricato per l'espletamento delle pratiche, oltre IVA e contributi come per legge.

Sotto il profilo urbanistico l'area individuata con la particella 5026 del NCEU, su cui insiste l'immobile, ricade nel Foglio 5007 dell'attuale P.R.G. di Palermo, in zona **E1**, in cui *gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, consentiti sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R.*

71/78 lettera a), b), c) e d) nonché di ristrutturazione edilizia. (artt.16-17-2-2523bis-27 delle N.di A.)



Stralcio Prg Foglio 5007



Leggenda

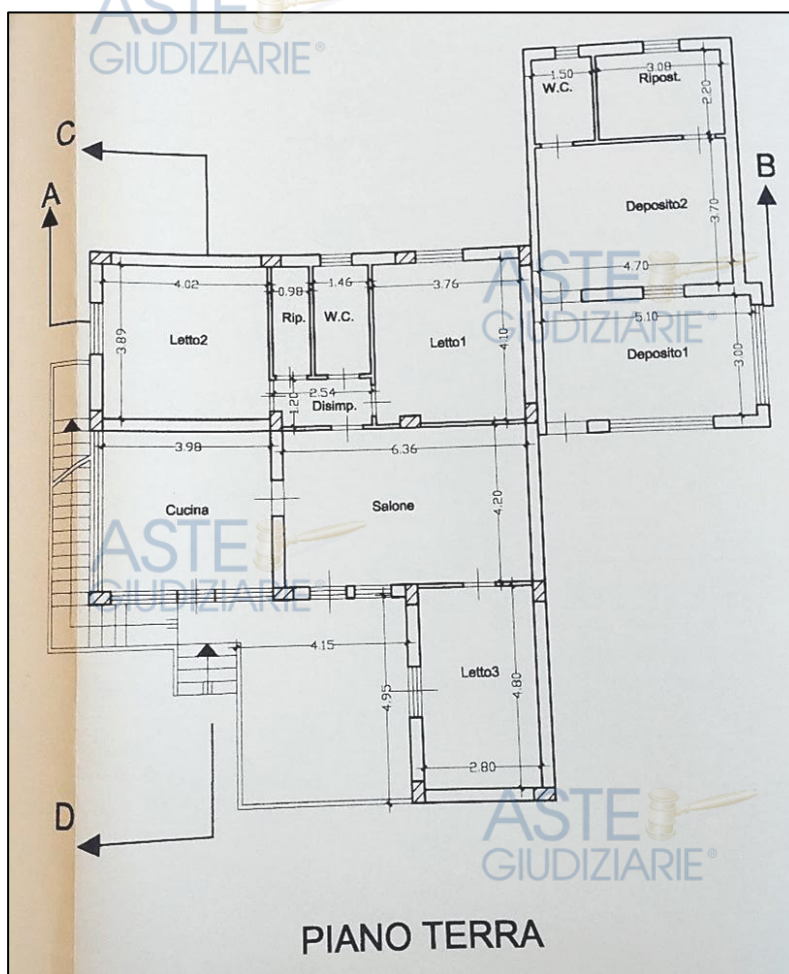
Le zone E comprendono aree agricole in cui si manifestano le colture in modo variamente articolato. *In tali zone sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle zone E1 è ammessa l'edificazione di manufatti*

residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq.

Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole del netto storico o comunque a distanza inferiore a 100 ml dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati. Secondo le prescrizioni dei D.Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, gli agglomerati edilizi in zona E1 sono stati individuati e perimetrati per essere sottoposti a pianificazione attuativa ai fini delle dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, laddove ricorrono le condizioni per l'ammissibilità della sanatoria.

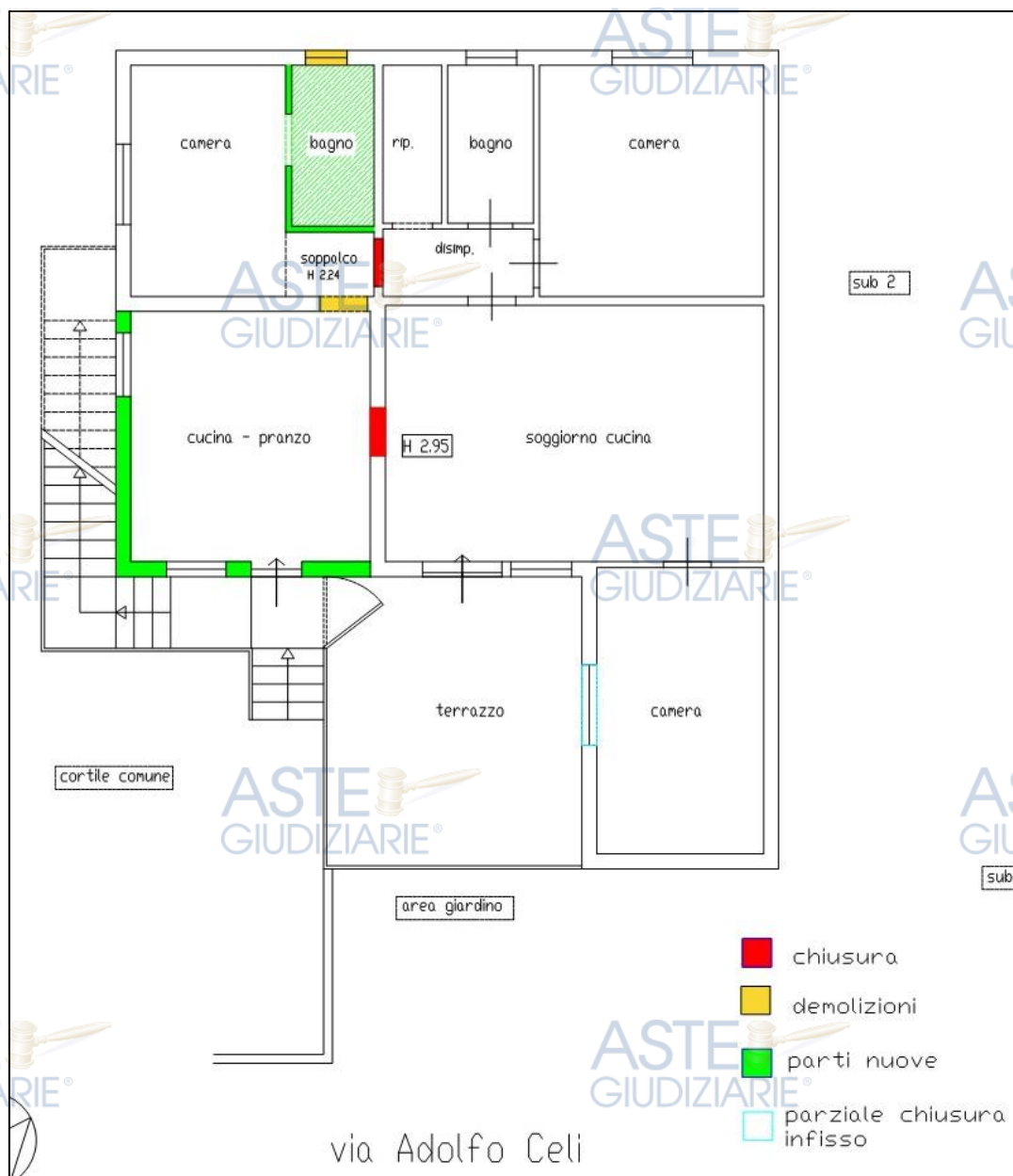
#### Analisi delle difformità

Si riporta la pianta di progetto depositata, con perizia giurata in data 01/02/1999 e la pianta dello stato attuale.



Pianta di progetto presentata ad integrazione della domanda di sanatoria in data 1999





Planimetria stato reale con difformità:

In giallo le demolizioni, in rosso le chiusure, in verde nuove costruzioni in ciano parziale chiusura

Dal raffronto delle piante emergono le seguenti difformità:

- 1- variazione prospetto: -chiusura e rimodulazione degli infissi delle due pareti della cucina;
- 2- diversa distribuzione interna consistenti: -apertura vano porta dalla cucina a una delle camere da letto; -realizzazione di un bagno dotato di finestra sul retro prospetto, riducendo la superficie di una delle camere da letto, con realizzazione

di un piccolo soppalco ripostiglio; -chiusura della porta che collegava la cucina al salone, nonché della porta che attraverso il disimpegno collegava al resto della zona notte, creando di fatto un frazionamento in due unità. Dal confronto si rileva anche che la porta finestra della cameretta è stata trasformata in finestra.

Si può, dunque, affermare che l'immobile non è conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Conseguentemente, in ottemperanza alla circolare comunale n.4/2022 prot. 10876, occorrerà ripristinare lo stato di progetto, pena nullità della domanda di sanatoria.

Nel caso di specie, visto il progetto depositato occorrerà riaprire le finestre del vano cucina, chiudere le nuove aperture e demolire il bagno realizzato all'interno della camera da letto ripristinandone le dimensioni originarie e chiudendo la finestra aperta sul retro-prospetto. Riaprire le porte interne, oggi, murate, che rispettivamente la cucina con il salone e la camera da letto con il disimpegno della zona notte. Infine, sarà necessario ripristinare la porta finestra della cameretta come da progetto. Tutti questi lavori di ripristino avranno un costo approssimativo di **€10.000,00**.

Si procederà, quindi, con l'adeguamento degli impianti primari che dal sopralluogo non sono risultati a norma, per i quali è prevista una spesa complessiva a corpo di € 3.000,00, invece per le certificazioni €1.500,00, per un totale di **€ 4.500,00**.

Sarà cura del tecnico incaricato presentare l'istanza per allaccio fognario, seguendo tutto iter presso l'Ufficio preposto (GAF), il compenso è quantificato forfettariamente in **€1.000,00**, oltre i diritti quantificati in € 100,00 per ogni unità immobiliare, oltre marca da bollo da €16,00.

Ripristinato lo *status quo ante* si procederà con l'*iter* sopra descritto al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

L'onorario del tecnico incaricato della presentazione della perizia giurata è forfettariamente quantificato in **€ 6.000,00** oltre iva e contributi professionali come per legge, i diritti di istruttoria da versare per ciascun condono ammontano a **€ 170,00** (in questo caso sono due quindi **€ 340,00**).

Occorre aggiungere, come già detto, il compenso per la redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), stimabile in **€ 1.500,00** oltre i diritti istruttori pari a **€ 150,00**.

Si procederà con l'adeguamento al Catasto quantificato forfettariamente in **€ 600,00**.

L'importo totale è quantificato in c.t. **€ 29.256,00**, salvo congruagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e/o diversa richiesta da parte del professionista incaricato.

**Quesito 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*

L'immobile è occupato dalla debitrice pignorata.

**Quesito 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

*L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Sia dalla relazione notarile redatta dal Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 29/01/2024 - relativa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento



(05/01/2024) - sia dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta, emerge che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni contro***

1- *Ipoteca volontaria*, concessione a garanzia di mutuo, in Notaio Lo Piccolo Maria Assunta emesso in data 02/10/2007 al Reg. gen. 66431 e Reg. part. 16273, a favore di: Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, CF 06978161005 a carico di **(A)** per un capitale di € 117.975,00, con un montante di € 235.950,00, su immobile identificato al NCEU 38 p.la 5026 sub 1 sito in Palermo, via Filippo Brunetto 24.

2- *Ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo* emesso dal Tribunale di Palermo in data 22/06/2016 al Reg. gen. 46191 e Reg. part. 5550, a favore di: Banca Ifis S.p.A. con sede in Venezia, CF 02505630109 contro **(A)**, per un capitale di € 6.021,38, con un montante di € 6.706,88, su immobile identificato al NCEU 38 p.la 5026 sub 1 sito in Palermo, via Filippo Brunetto 24.

### ***Trascrizioni contro***

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05/01/2024 al Reg. gen. 4624 e reg. part. 3666, rep. n. 6849 del 29/03/2024 a favore di Amco- Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, CF 05828330638, contro **(A)**, su immobile identificato al NCEU F. 38 p.la 5026 sub 1, PT, A/7 abitazione di tipo civile in villini, Piano Terra sito in Palermo, via Filippo Brunetto n.24. Il trascrivendo pignoramento viene eseguito per la somma di euro 137.384,70 oltre a spese legali e occorrente, e agli interessi di mora (All.9).

Riguardo gli oneri ed i vincoli a carico dell'acquirente si è rilevato quanto segue:

a) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

b) Non risultano vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali ulteriori rispetto a quella dell'odierno creditore procedente, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, da regolarizzare nel contesto della presente procedura.

#### Regolarizzazione dell'immobile

*Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*

Si ribadisce, quindi che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, seguendo l'iter più veloce, ammonta a € 29.256,00, così come ampiamente spiegato nel paragrafo 6 al quale si rinvia, a cui vanno aggiunte le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) quantificate in € 300,00. Tali costi al netto dell'IVA, quantificati complessivamente in c.t. a € 29.556,00 saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.

Quesito 9: **verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica dello stesso.*

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Quesito 10: **verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessori in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

Dalla documentazione reperita ed esaminata, il bene pignorato risulta ricadere

all'interno del Vincolo aeroportuale, di cui agli artt.714-715/bis della Legge n°58 del 04.02.1963 (All.7c).

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato non è costituito in condominio, ed essendo familiare non ci sono oneri a carico dell'acquirente.

Quesito 12: **procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

**Criterio di stima.**

Nell'effettuare la stima dei beni pignorati, la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore Vms (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento **sintetico-comparativo** basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una



unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile. È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Palermo e provincia ed è risultato un numero medio di compravendite relative ad immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

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

È stata eseguita una ricerca sia sul sito del Tribunale, per eventuali perizie in zone simili e sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Palermo, cercando appartamenti di civile abitazione, nonché i dati forniti dall'OMI. Si sono individuati alcuni immobili in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di stima sia per ubicazione in zone simili, che per ampiezza.

- Si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito delle "aste giudiziarie del Tribunale di Palermo" per individuare il valore di beni con caratteristiche e tipologia simili all'immobile da valutare.

Secondo quanto riscontrato, è presente un immobile dalle caratteristiche simili:

- *appartamento sito in via Vanvitelli n.4, piano rialzato a sx, sc. B int. 1, di mq 140, oltre cantina, valutato in data 26 giugno 2023, prima della decurtazione, 1.235,00 €/mq (Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 711/2017).*

Valore medio di riferimento in c.t. € 1.235,00/mq.

- Per la stima del bene pignorato, è stata eseguita una ricerca sui *siti web delle principali agenzie immobiliari* che operano nel territorio di Palermo ed è risultato

un numero medio di appartamenti in vendita nelle zone limitrofe, con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, se ne riportano tre:

- **1** Appartamento di mq 120 c.a., ubicato a Palermo, via Niccolò Candela n.3, P.R, in vendita € 130.000,00 (€ 1083,33/mq) Agenzia Immobiliare Tecnocasa, annuncio pubblicato in data 22/07/2025;
- **2** Appartamento di mq 130 c.a, ubicato a Palermo, via Trabucco n.65, P.R in vendita € 120.000,00, (€ 923,07/mq) Agenzia Immobiliare Tecnocasa, annuncio pubblicato in data 02/04/2025;
- **3** Appartamento di mq 105 c.a, ubicato a Palermo, via Vanvitelli, P.R. in vendita € 145.000,00, (€ 1.380,95/mq) CIA Immobiliare, annuncio pubblicato in data 08/08/2025;

Valore medio è pari in c.t. a € 1.129,12 /mq.

- Sono stati visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) aggiornate al secondo semestre 2024, per il Comune di Palermo, fascia/zona E19 SUBURBANA "SUBURBANA/CRUILLAS - BRUNELLESCHI – TRABUCCO – CEP - BORGO NUOVO - MANGO" con destinazione prevalente residenziale di "ABITAZIONI IN VILLE E VILLINI", considerando le abitazioni economiche con lo stato conservativo normale, si ottiene una valutazione riferito alla superficie lorda, che oscilla da un minimo di € 1200,00 /mq ad un massimo di € 1750,00/mq.

Il valore medio è di € 1.475/mq, si ritiene congruo €1.200,00/mq.

- Sono stati visionati i dati forniti dal Borsino Immobiliare per il Comune di Palermo, fascia/zona E19 SUBURBANA "SUBURBANA/CRUILLAS - BRUNELLESCHI – TRABUCCO – CEP - BORGO NUOVO abitazioni in villini

Min € 933,00 e max 1.455,00 **valore medio € 1.194,00**

### EFFETTUANDO UNA MEDIA ARITMETICA FRA I VALORI:

$(\text{€/mq } 1.235,00 + \text{€/mq } 1.129,12 + \text{€/mq } 1.200,00 + \text{€/mq } 1.194,00) / 4 = \text{€/mq}$

**1.189,50** in c.t. parametro medio. (All. 11).

### 12.2. coefficienti correttivi

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo tale metodo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.). Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti **Kn**:

- **K1 coefficiente edificio**: esprime la qualità dello stabile rispetto alla media della zona, e tiene conto della posizione dell'edificio, della dotazione impiantistica, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e manutenzione complessivo, della vetustà del fabbricato e anche della salubrità, della rumorosità e parcheggi presenti nella zona: (ha tipologia a villino, molto diffuso nella area in cui è situato, è composto da due piani fuori terra, l'edificio presenta una posizione molto decentrata, in periferia nord - ovest della città, condizioni di manutenzione generale buona, manca intonaco esterno, ha posto auto) **K1 = 0,85**.
- **K2 coefficiente della vetustà del fabbricato**: *tiene conto dell'anzianità della costruzione, della salubrità, della rumorosità e parcheggi presenti nella zona*: (l'edificio ha una anzianità che varia dalla porzione iniziale di 42 anni a 39 con ampliamento, la zona si presenta molto tranquilla, e si trova una discreta quantità di parcheggi) **K2= 0,82**.
- **K3 coefficiente posizionale**: *tiene conto del piano dell'immobile*: (appartamento è situato al piano terra su due elevazioni) **K3= 0,92**.
- **K4 coefficiente esposizione**: *tiene conto dell'orientamento dell'appartamento (a Nord, Sud est e Ovest), nonché l'esposizione: se esterna, panoramica, o interna*: (appartamento sito al piano rialzato, risulta luminoso e arioso, presenta tre esposizioni,



a Nord-Est sul fronte principale, a Sud-Est fronte laterale sx, e a Sud-Ovest fronte retro)

K4 = 0,95.

• K5 coefficiente funzionalità: *tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli stessi, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari*: (la distribuzione degli ambienti risulta funzionale, nonostante allo stato attuale risulti frazionato internamente, buona la ventilazione) K5 = 0,88.

• K6 coefficiente qualità materiali e stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti e sanitari; (i pavimenti sono di recente fattura e di buona qualità; nella porzione abitativa sulla sx troviamo degli infissi moderni in pvc triplo vetrocamera di recente fattura, e un bagno nuovo di ottima qualità; nella porzione più grande a dx gli infissi sono in alluminio anodizzato e si presentano in sufficiente stato manutentivo, il bagno risulta essere allo stato originario, quindi un po' datato, le porte sono in legno tamburato e vetro, di buona qualità) K6 = 0,92.

• K7 coefficiente dotazione *riguarda l'impiantistica dei singoli appartamenti e locali*: (impianto elettrico presenta nella porzione più grande dei fili volanti, l'impianto citofonico sembra a norma, e impianto idrico risulta alimentato da cisterna privata, la fognatura pare su fossa Imhof, riscaldamento/climatizzazione con condizionatori) K7 = 0,85.

• K8 coefficiente stato libero o locato: (immobile occupato dalla debitrice) K8 = 0,85.

• K9 coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100 e 120 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto / posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona; (immobile di media metratura, buona commerciabilità, abbastanza appetibile) K9 = 1,00.

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia **0,893.**

$$V_u = V_c \times K_{tot}$$

dove

$V_u$  = Valore unitario

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 1.189,50  
(millecentoottantanove/50), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.189,50 \times 0,893 = \text{€ } 1.062,25$$

La superficie commerciale è **mq 124,80**.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene dal prodotto:

$$(\text{€/mq } \text{€ } 1.062,25 \times 124,80 \text{ mq}) = \text{€ } \mathbf{132.568,83}.$$

#### 12.4. adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile:

$$\text{€ } (132.568,83 - \text{€ } 29.556,00) = \text{€ } 103.012,83.$$

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, la sottoscritta ritiene che si possa ridurre per l'assenza della garanzia e per vizi in relazione alla vendita forzata di un ulteriore 5%.

Il prezzo a base d'asta proposto è il seguente:

$$\text{€ } 103.012,83 - 5\% = \text{€ } 97.862,16 \text{ in c.t. } \text{€ } \mathbf{97.860,00}.$$

**Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.** Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

Il bene oggetto di stima risulta pignorato per intero e potrebbe risultare divisibile.

#### **Conclusioni**

Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitomi la

scrivente ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che le ha voluto accordare.

Con osservanza.

Palermo 04 settembre 2025

Esperto stimatore

Arch. Maria Cristina Mancuso

### Elenco Allegati:

1- **Verbali di sopralluogo:**

- A - comunicazione del sopralluogo da parte del custode redatto in data 14/01/2025;
- B - verbale di accesso redatto dalla sottoscritta in data 13/02/2025;
- C - verbale di immissione in possesso redatto dalla custode in data 13/02/2025;

2- **Documentazione anagrafica:**

- Richiesta/accettazione certificati al Comune di Palermo;
- Certificato contestuale di Stato di famiglia e residenza;
- Sentenza di separazione;

3- **Immagini satellitari dei luoghi:**

- Aerofotogrammetrie e immagini da Google;
- Sovrapposizione tra l'estratto catastale e aerofotogrammetria;

4- **Documentazione catastale:**

- a - visura attuale per immobile Foglio **38** Particella **5026** Sub **1**;
- b - visura storica per immobile; Foglio **38** Particella **5026** Sub **1**;
- c - estratto di mappa scala 1:1000;
- d - planimetria scala 1:200;
- e - elenco immobili fabbricato;
- f - elaborato planimetrico del 1999;
- g - elaborato planimetrico protocollato nel 2003;
- h - visure storiche terreni: p.lle 5026, 2618;
- i - visura storica per soggetto: Caravello Giuseppa;
- l - visure confini: p.la 5026 sub 2, sub 5 e sub 6, p.la 601, 5030.

5- **Documentazione grafica:**

- A - Aerofotogrammetria Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000;
- B - Stralcio PRG scala 1:5.000;
- C - Stralcio mappa catastale scala 1:2.000;
- D - Planimetria di inquadramento scala 1:5.000;
- E - Planimetria di inquadramento scala 1:200;
- F - Rilievo appartamento piano T, scala 1:100 con destinazioni;



- G - Rilievo appartamento piano T, scala 1:100 con quote;
- H - Rilievo appartamento piano T, scala 1:100 con difformità;
- I - Planimetria inquadramento scala 1:2500 con coni ottici;
- L - Planimetrie inquadramento scala 1:200 con coni ottici;
- M - Rilievo appartamento PT, scala 1:100 con coni ottici.

6- **Atti di compravendita:**

- Atto di compravendita relativo rep. 16195 racc. 5025 del 02/10/2007 Notaio Lo Piccolo Maria Assunta;
- Atto di donazione rep. 90258 racc. 21504 del 07/05/1975 Notaio Mazzamuto Francesco;

7- **Documentazione Edilizia privata:**

- **A** -Istanze e protocolli;
- a1 -01/04/1986 prot. 9322/86: domanda di sanatoria Caravello Giuseppa, atto notorio, copia catastazione, bollettini oblazione autodeterminata;
- a2 -25/02/1995 prot. 3901/95: domanda di sanatoria Arato Mattea, atto notorio, 1 bollettino oblazione autodeterminata, certificato di residenza, allegato fotografico, richiesta rateizzazione altri bollettini oblazione;
- a3 -1995: deposito altri bollettini oblazione pagata da Caravello G.pa, richiesta pagamento oneri urbanistici, nonché rateizzazione, sia per Caravello G. che per Arato Mattea;
- a4 -1998: richiesta di integrazione documentazione notificata il 07/11/1998;
- a5 1999 deposito documentazione ad integrazione: copia titolo di proprietà del terreno con nota trascrizione, elaborato grafico, tabella metrica, relazione tecnica, documentazione fotografica, certificato di residenza, n.4 attestazioni di pagamento oblazioni, atto notorio, ricevuta deposito del Certificato di idoneità sismica al Genio Civile e Perizia Giurata;
- a6 -17/02/2003 richiesta da parte del Comune del pagamento degli oneri urbanizzazione e costo di costruzione, 05/03/2003 richiesta di rateizzazione in 5 anni e bollettini pagati (2003 -2007);
- a7 -19/03/2003 deposito Certificato di idoneità sismica rilasciato dal Genio Civile in data 16/11/1999;
- **B** – documentazione e conteggi
  - b1 –verbale allegati consegnati dalla debitrice: richieste, bollettini pagati, documentazione catastale precedente a quella depositata;
  - b2 -Conteggi controllo sanatorie;
  - b3 -Interessi oblazione L. condono 47/85;
  - b4 -Interessi oblazione L. condono 724/94;
  - b5 – richiesta e visione voli SAS 1986 e 1994;
- **C** - Documentazione urbanistica:
  - Istanza e protocollo;

- Certificato storico di destinazione particella 5026;
- 8- **Documentazione fotografica** con coni ottici;
- 9- **Documenti ipotecari:**
- Ispezione ipotecarie in testa all'immobile;
  - Ispezione ipotecarie in testa al debitore;
- 10- **Riferimenti normativi:**
- Stralcio di P.R.G.;
  - N.T.di A.;
  - Regolamento edilizio;
  - D.P.R. 380/2001 coordinato al 2021;
  - SUE CIRCOLARE 04/2017
  - LR-16-2016-coord-con-LR-23-2021;
  - Delibera Comunale n. 643 del 24/12/2022 aumenti diritti fissi di istruttoria;
  - Delibera Comunale 389 del 24/12/2024 aggiornamento del contributo di costruzione anno 2023
  - Regolamento unico edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20/01/2023;
  - Delibera n 4 prot. 10876 del 28/06/2022
  - Oneri di concessione rif. per condono edilizio
- 11- **Valori di riferimento per la stima:**
- Riferimenti da Agenzie immobiliari;
  - OMI;
  - Borsino immobiliare
  - Stralcio Relazione di Consulenza Es. Immobiliare RGEs. 117/2017 del 26/06/2023.
- 12- **Verifica certificazione energetica.**