

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 173/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCELLO MARTORANA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione di tipo popolare – con difformità urbanistico-edilizie in parte da ridurre in pristino ed in parte da regolarizzare – sita a Palermo, via delle Pergole n. 44, piano terra, distinta al foglio di mappa 137, p.lla 1281 sub 1 del N.C.E.U., z.c. 1, cat. A/5, cl. 6, consistenza 1,5 vani, sup. catastale totale 40 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 40 mq, rendita € 51,33; composta da un vano con accesso da via delle Pergole e da un vano retrostante con annesso servizio igienico; confinante a nord con via delle Pergole, ad est con vano scala (civ. 42) ed altro fabbricato (p.lla 1282), ad ovest e a sud con altre proprietà rispettivamente censite con le p.lle 1279 e 1278.



Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo

PREMESSA

Con provvedimento del 05/12/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto Arch. Pietro Riolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4829, quale esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 05/12/2024 lo scrivente effettuava il deposito telematico del 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. Marcello Martorana alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14/01/2025. In data 14/02/2025 si effettuava l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, unitamente all'██████████ che su delega del custode giudiziario nominato si immetteva nel possesso giuridico del bene.

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

L'immobile costituente il LOTTO è così individuato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione del 09/04/2024 ai nn. 17340/13838 di cui alla presente procedura esecutiva: *Piena proprietà di appartamento sito a Palermo nella via delle Pergole n. 44, cat. A/5, vani 1,5, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 137 particella 1281 sub 1.*

Diritti reali:

Il diritto reale (piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di effettiva titolarità dell'esecutata, avendolo la stessa acquistato giusta atto di compravendita del 26/03/2008 in Notar Dario Fogazza di Palermo, rep n. 204499/3557, trascritto a Palermo il 08/04/2008 ai nn. 19342/12798.

Dati catastali:

I dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali attuali (**All. 2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, evidenziando l'effettiva ubicazione della particella (**All. 3c**).



All. 3c) - Comparazione ortofoto attuale (da Google Earth) - mappa catastale

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

L'immobile costituente il lotto occupa il piano terra di un fabbricato di antica costruzione ubiacto nel centro storico della città nell'ambito del quartiere Albergheria (mandamento Palazzo Reale) proprio a ridosso del mercato storico di "Ballaro", in un contesto urbano piuttosto degradato sotto l'aspetto ambientale e sociale.



Foto n. 1 – Prospetto su via delle Pergole



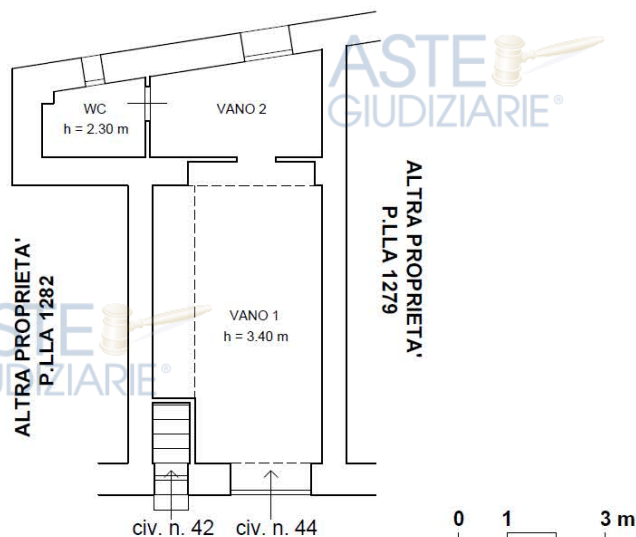
Foto n. 2 – Prospetto su via delle Pergole

Il fabbricato, privo di ascensore, ricade nell'isolato compreso la via ed il vicolo delle Pergole, la via Chiappara al Carmine e la via Collegio di Maria al Carmine; è realizzato con struttura muraria portante e si sviluppa su tre elevazioni fuori terra con una unità immobiliare per piano: quelle ubicate al 1° e 2° piano hanno accesso dal portoncino posto al civ. n. 42 di via delle Pergole mentre quella di piano terra, oggetto di vendita, possiede ingresso autonomo ed indipendente direttamente dalla strada (via delle Pergole n. 44).

Quest'ultima, identificata al C.F. con la p.lla 1281 sub 1 del foglio di mappa 137, confina a nord con via delle Pergole, ad est con vano scala di accesso alle uu.ii. sovrastanti (civ. 42) ed altro fabbricato censito con la p.lla 1282; ad ovest con fabbricato di proprietà aliena censito con la p.lla 1279 e a sud con "corte" distinta al C.T. con il mappale 1278 di pertinenza di altra proprietà.

L'abitazione si estende per una superficie coperta lorda complessiva di 40 mq in c.t. ed una superficie interna utile di circa 29,70 mq; si compone di due vani oltre servizio igienico, così distribuiti: un vano principale con soffitto a travi e tavolato ligneo accessibile dal civ. 44 di via delle Pergole, un vano retrostante con annesso wc entrambi con affaccio sul retrospetto (*All. 3a*).

"CORTE" ALTRA PROPRIETA'
P.LLA 1278



VIA DELLE PERGOLE
All. 3a – Stato di fatto dell'immobile

È presente, inoltre, un piccolo vano ad uso ripostiglio (di altezza ca. 1 m) ricavato su soppalco sovrastante il wc dove si riscontrano fenomeni di ammaloramento del solaio con distacco d'intonaco dall'intradosso.



Foto n. 3 – Vano principale



Foto n. 4 – Vano principale



Foto n. 5 – Vano di retro

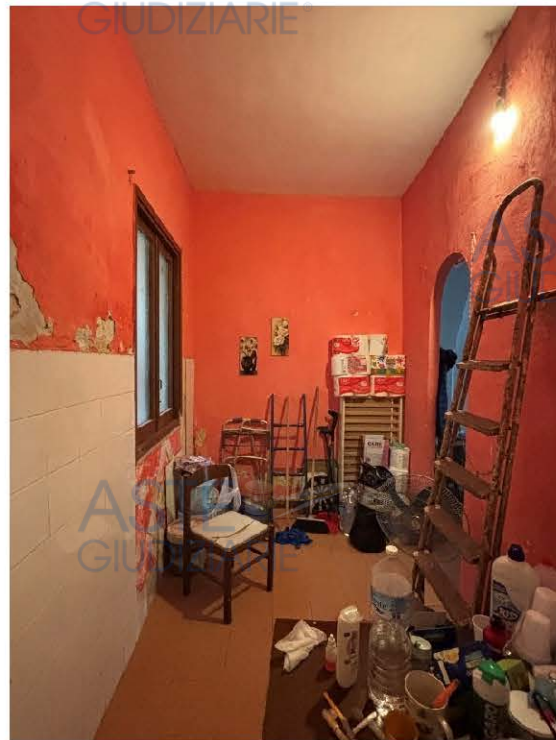


Foto n. 6 – Vano di retro

Il fabbricato all'esterno versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione mentre l'unità immobiliare al suo interno si trova in mediocre stato d'uso e carenti condizioni sotto il profilo igienico-sanitario in termini di aerazione ed illuminazione naturale degli ambienti che si presentano umidi e scarsamente ventilati. Le finiture sono di basso livello qualitativo: pavimenti e rivestimenti ceramici, intonaci in stato di parziale degrado, infissi esterni in legno vetusti e privi di vetro camera. L'immobile è provvisto di impianto elettrico e idrico ed è privo di impianto gas e riscaldamento. Tutti gli impianti tecnologici sono obsoleti, così come gli apparecchi igienico-sanitari, e non risultano dotati delle dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente (DM. 37/2008 e ss.mm.ii.).

Non è stato rinvenuto, né risulta agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile, per la cui redazione si stima un costo presuntivo di € 100,00 che andrà detratto dal valore di mercato del bene.



Foto n. 7 – Servizio igienico



Foto n. 8 – Servizio igienico

All'interno dell'immobile si segnala, inoltre, la presenza di una cisterna idrica sottostante il pavimento con botola d'ispezione ubicata nel vano principale e di una elettropompa autoclave incassata nella muratura sotto la finestra dell'altro vano.

Dalle informazioni assunte dall'occupante, [REDACTED], è emerso che sia la cisterna che il motore dell'acqua sono a servizio anche delle altre unità immobiliari, non oggetto di vendita, ubicate ai piani superiori dell'edificio.

Con particolare riferimento alla pompa, l'occupante riferiva che la stessa era originariamente accessibile dall'esterno dell'immobile attraverso la corte retrostante e di essere stato costretto a renderla accessibile dall'interno in seguito al crollo di un muro della palazzina adiacente che ha reso impraticabile la corte, così come documentato con verbale dei VV.FF. del 26/11/2021 trasmesso al Custode giudiziario e da quest'ultimo depositato agli atti della procedura. Relativamente, infine, alla riserva idrica - non avendo rinvenuto in seno al titolo di provenienza alcun riferimento circa l'esistenza di servitù legalmente costituite gravanti sull'immobile pignorato né alcuna specifica indicazione in ordine alla cisterna - si deve

ritenere che questa, essendo interrata al di sotto dell'area di sedime del corpo di fabbrica e trattandosi, dunque, di una preesistenza con ogni probabilità originariamente in dotazione all'intero edificio, costituisca oggi una servitù di fatto in favore delle unità immobiliari sovrastanti.



Foto n. 9 – Cisterna



Foto n. 10 – Cisterna



Foto n. 11 – Motore dell'acqua

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al C.F. e C.T. di Palermo (*All. 2*).

CATASTO FABBRICATI

L'immobile pignorato è così identificato al C.F. del Comune di Palermo:

- **FOGLIO 137, PARTICELLA 1281 SUB 1**, via delle Pergole n. 44, piano T, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 6, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 40 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 40 mq, rendita € 51,13;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/1990 in atti dal 14/06/2000 conv. succ. [REDACTED] (n. 20959.1/1996);

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1966 in atti dal
14/06/2000 conv. succ. rettif. [REDACTED] (n. 20958.1/1996);
IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987.

Intestazione dal 26/03/2008:

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] -

Proprietà 1/1;

Dati derivanti da:

Atto del 26/03/2008 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Sede PALERMO (Pa)
Repertorio n. 204499 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
12798.1/2008 Reparto PI di PALERMO in atti dal 09/04/2008.

Intestazione dal 05/11/2003:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il 13/01/1964, C.F.

[REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 26/03/2008;

Dati derivanti da:

VOLTURA D'UFFICIO del 05/11/2003 Pubblico ufficiale COSTAMANTE Sede
PALERMO (Pa) Repertorio n. 10068 - CONVALIDA TRASC. 33646/2003 Voltura n.
3082.1/2008 - Pratica n. PA0057792 in atti dal 05/02/2008;

Atto del 05/11/2003 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Sede PALERMO
(Pa) Repertorio n. 10068 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota
presentata con Modello Unico n. 33646.1/2003 Reparto PI di PALERMO in atti dal
18/11/2003.

Intestazione dal 24/11/1998:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà fino al
05/11/2003;

Dati derivanti da:

Atto del 24/11/1998 Pubblico ufficiale RUSSO LETIZIA Sede PALERMO (Pa)
Repertorio n. 10291 - UR Sede PALERMO (Pa) Registrazione registrato in data
07/12/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 54/1999 in atti dal 24/01/2000.

Intestazione dal 12/04/1996:

[REDACTED] sede in

[REDACTED], C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/2 fino al 24/11/1998;

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

- Proprietà 1/2 fino al 24/11/1998;

Dati derivanti da:

Atto del 12/04/1996 Pubblico ufficiale SANGIORGI GIUSEPPE Sede PALERMO (Pa) Repertorio n. 23951 - COMPRAVENDITA Voltura n. 20962.1/1996 in atti dal 05/12/1996.

Intestazione dal 26/10/1989:

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 10/40 fino al 12/04/1996;

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 10/40 fino al 12/04/1996;

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

- Proprietà 10/40 fino al 12/04/1996;

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 10/40 fino al 12/04/1996;

Dati derivanti da:

Atto del 26/10/1989 Pubblico ufficiale MANISCALCO G Sede PALERMO (Pa) Repertorio n. 89907 Registrazione n. 11633 registrato in data 09/11/1989 - Voltura n. 8457.2/1990 in atti dal 10/10/1991.

Intestazione dall'impianto meccanografico:

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 1/18 fino al 26/10/1989;

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 1/18 fino al 26/10/1989;

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 1/18 fino al 26/10/1989;

██████████ - Proprietà 1/6 fino al 26/10/1989;

██████████ - Proprietà 1/6 fino al 26/10/1989;

Dati derivanti da:

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987.

CATASTO TERRENI

Il mappale su cui insiste l'immobile pignorato è così identificato al C.T. di Palermo:

- FOGLIO 137, PARTICELLA 1281, Qualità/classe: Ente urbano, Superficie 0,50 are;

Dati derivanti da:

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 08/03/1988.

Intestazione dall'impianto meccanografico:

████████████████████ - Livellario fino al 29/11/2000;

████████████████████ - Livellario fino al 29/11/2000;

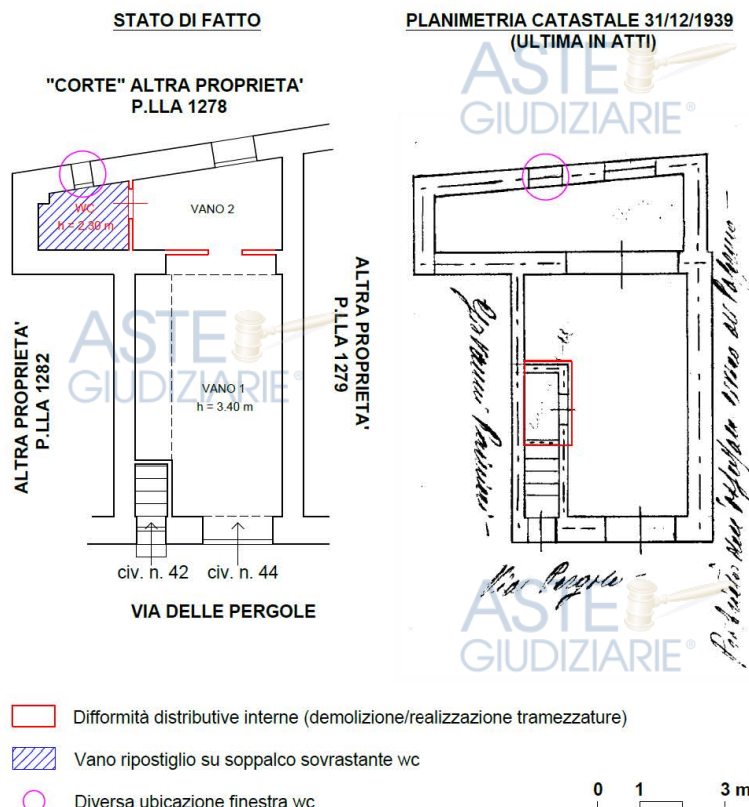
████████████████████ - Diritto del concedente fino al 29/11/2000.

Dati derivanti da:

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 08/03/1988.

Quanto, infine, alla verifica di conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – dal confronto tra lo stato di fatto del bene e l'ultima planimetria depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo risalente al primo impianto del 31/12/1939 (*All. 2*) – si rilevano le seguenti difformità meglio rappresentate nel grafico comparativo sottostante (*All. 3b*):

- Difformità distributive interne: mancata rappresentazione nel grafico catastale del wc e del vano soppalcato (ripostiglio) sovrastante; tramezzatura divisoria a parziale chiusura dell'arco di collegamento, rimozione del vano sottoscala con accesso dal locale principale;
- Diversa ubicazione finestra wc.



All. 3b) – Grafico comparativo stato di fatto – planimetria catastale d'impianto (ultima in atti)

Alla luce di tali difformità ed una volta eseguita la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità meglio indicate in risposta al successivo quesito n. 6) - si renderà necessario provvedere ai fini della conformità catastale del bene a denuncia di variazione con aggiornamento della planimetria, mediante elaborazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di documento Docfa ad opera di un tecnico abilitato. I costi per il riallineamento catastale, che andranno detratti dal valore dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 600,00, per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e per la pubblicazione dell'avviso di vendita.

LOTTO UNICO:

*Piena proprietà di abitazione di tipo popolare – con difformità urbanistico-edilizie in parte da ridurre in pristino ed in parte da regolarizzare – sita a Palermo, via delle Pergole n. 44, piano terra, distinta al **foglio di mappa 137, p.lla 1281 sub 1** del N.C.E.U., z.c. 1, cat. A/5, cl. 6, consistenza 1,5 vani, sup. catastale totale 40 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 40 mq, rendita € 51,33; composta da un vano con accesso da via delle Pergole e da un vano retrostante con annesso servizio igienico; confinante a nord con via delle Pergole, ad est con vano scala (civ. 42) ed altro fabbricato (p.lla 1282), ad ovest e a sud con altre proprietà rispettivamente censite con le p.lle 1279 e 1278.*

Comune	Palermo
Zona	Centro storico
Quartiere	Albergheria/Carmine/Ballarò
Ubicazione	Via delle Pergole n. 44
Destinazione edificio	Residenziale
Epoca costruzione	Ante 1942
N° piani	3 piani fuori terra
Titoli edilizi	Costruzione antecedente al 1942
Abitabilità/agibilità	No
Ascensore	No
Condominio costituito	No

Destinazione unità immobiliare	Abitazione
Identificazione catastale	Fg. 137, p.lla 1281 sub 1 N.C.E.U.
Categoria catastale	A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare
Piano	Terra
Confini	A nord con via delle Pergole, ad est con vano scala (civ. 42) ed altro fabbricato (p.lla 1282), ad ovest e a sud con altre proprietà (p.lle 1279 e 1278)
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato occupazionale e di possesso	Occupato sine titolo dal sig. [REDACTED] [REDACTED] – Libero alla vendita
N° vani e composizione	N° 2 vani e servizio igienico.
Pertinenze esterne	Nessuna
Sup. coperta lorda	40 mq in c.t.
Superficie interna utile:	29,70 mq
Altezza interna utile:	3,40 m
Superficie commerciale	40 mq in c.t.
Stato d'uso e manutenzione	Mediocre
Livello delle finiture	Scadente
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni conformità impianti	No
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)

Valore di stima metodo sintetico – comparativo:	€ 36.500,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 4.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 600,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:	- € 100,00
Valore commerciale dell'immobile	€ 31.800,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 1.600,00

PREZZO A BASE D'ASTA: € 30.200,00
(euro trentamila duecento/00)

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

Dalla certificazione notarile in atti e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente (**All. 5**), si ricava che il bene pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata per la piena proprietà (quota di 1/1), giusta atto di compravendita del 26/03/2008 in Notar Dario Fogazza di Palermo rep. n. 204499/3557, trascritto a Palermo il 08/04/2008 ai nn. 19342/12798, da potere di [REDACTED]

Oggetto del suddetto trasferimento era l'immobile così di seguito descritto: *"appartamento sito in Palermo nella via delle Pergole n. 44 di piano terra composto da un vano e mezzo catastale confinante con la detta via, cortile e proprietà [REDACTED]; annotato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo al foglio 137, mappale 1281 sub 1 via delle Pergole 44 piano T z.c. 1 cat. A/5 cl. 6 vani 1,5 R.C. euro 51,13."*

A [REDACTED] il bene era a sua volta pervenuto per la piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 05/11/2003 ai rogiti del Notaio Pietro Costamante di Palermo rep. n. 10068/5394, trascritto a Palermo il 17/11/2003 ai nn. 47260/33646, da potere di [REDACTED]

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

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di vendita – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso il Servizio Condonò e lo Sportello Autonome Concessioni Edilizie del Comune di Palermo (S.A.C.E.), giuste istanze di accesso agli atti prott. nn. 700629 e 700535 del 07/05/2025 (**All. 4**) – si rappresenta quanto segue:

A. L'immobile sottoposto a pignoramento occupa il piano terra di un fabbricato di antica costruzione composto da tre elevazioni fuori terra, privo dell'originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942.

L'edificio, infatti, è distinguibile nel rilievo aerofotogrammetrico O.M.I.R.A. del 1939 e lo stato originario dell'unità immobiliare è documentabile attraverso la planimetria catastale di primo impianto presentata agli atti del C.F. in data 31/12/1939 (**All. 2**).

B. Con nota trasmessa a mezzo p.e.c del 12/05/2025 il Servizio Condonò Edilizio del Comune di Palermo comunicava l'inesistenza nei propri archivi di istanze di sanatoria con riferimento all'immobile in esame;

C. Con nota prot. n. 737401 del 19/05/2025 lo Sportello Autonome Concessioni Edilizie del Comune di Palermo (S.A.C.E.) comunicava di non avere reperito pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di accertamento;

D. Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale di primo impianto datata 20/12/1939 - che ci restituisce lo stato legittimo dell'immobile (ante '42) - si rilevano le medesime difformità già descritte in risposta al quesito 3) e nel grafico comparativo allegato, cui si rimanda **(All. 3b)**: *"difformità distributive interne"* e *"diversa ubicazione della finestra del wc"*. Orbene, ad avviso dello scrivente, mentre la *"diversa ubicazione della finestra del wc"* sul retroprospetto può essere ascrivibile ad erronea rappresentazione grafica della planimetria catastale d'impianto (a firma dell'allora proprietario e non di un tecnico), le *"difformità distributive interne"* riscontrate (wc e soppalco sovrastante, rimozione del vano sottoscala, realizzazione tramezzo a parziale chiusura dell'arco di collegamento tra i due ambienti) sono invece da ritenersi imputabili ad interventi edilizi eseguiti in epoca successiva all'interno dell'immobile.

A fronte di tali interventi - non avendo rinvenuto agli atti degli Uffici preposti alcuna documentazione che possa comprovare la loro legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio - si deve necessariamente concludere che questi siano stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo e, dunque, ai fini della conformità urbanistica dell'immobile, occorrerà in primo luogo provvedere alla riduzione in pristino delle opere non suscettibili di regolarizzazione e, successivamente, alla legittimazione di quelle regolarizzabili ai sensi della normativa edilizia vigente.

In particolare, visto lo stato attuale dell'immobile e la natura degli interventi ivi realizzati, si ritiene debba procedersi preliminarmente all'esecuzione delle seguenti opere di ripristino:

- realizzazione di cucina/angolo cottura di cui l'immobile è allo stato privo (opportunamente disimpegnata rispetto al servizio igienico);
- collocazione di una porta tra i due ambienti (vano 1 e 2);
- riduzione in pristino del soppalco sovrastante il wc, così da ristabilire l'altezza minima utile di 2,40 m prescritta dai vigenti regolamenti edilizi e d'igiene;
- ricollocazione della pompa dell'acqua all'esterno dell'unità immobiliare.

Successivamente si potrà dare, dunque, seguito alla regolarizzazione delle modifiche distributive interne che - rientrando nella fattispecie delle opere di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, si ritengono regolarizzabili mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 3 della L.R.

n. 16/2016 e ss.mm.ii. a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista nel caso di opere già eseguite (C.I.L.A. in sanatoria) ed € 150,00 per diritti d'istruttoria.

In ultimo si dovrà, inoltre, provvedere ad atto di aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di Docfa all'Agenzia delle Territorio, i cui costi sono già stati separatamente quantificati in risposta al quesito 3).

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di vendita – che andranno detratti dal suo valore di mercato – possono essere forfettariamente determinati in complessivi € 4.000,00, a fronte dei costi presuntivi delle opere di ripristino da eseguire e delle spese per sanzioni, diritti d'istruttoria e compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche edilizie occorrenti.

Riguardo alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata dal Certificato di destinazione Urbanistica prot. AREG/770554/2025 del 29/05/2025 si rileva che questa ricade in Z.T.O. A2 "*Tessuti urbani storici*" di cui alla Variante Generale al P.R.G., approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Ass. Territorio ed Ambiente della Reg. Siciliana e nel "Piano Particolareggiato Area Albergheria Ballarò", approvato con D.A.R.T.A. n. 582 del 06/08/1993, dove l'unità edilizia è classificata come "*Residenze e servizi connessi*" con modalità d'intervento "*Risanamento conservativo*", normate dagli art. 8 e 31 delle N.T.A..

La p.lla, inoltre, ricade all'interno di aree d'interesse archeologico "Centro Storico" (ex art. 142 lett. M D. lgs 42/2004 e ss.mm.ii.) di cui alla nota prot. n. 0007375 dell'11.04.2022 della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo - Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Siciliana e, pertanto, tutti i lavori di scavo nel sottosuolo devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza dei BB.CC.AA. della Regione Siciliana - Sezione per i Beni Archeologici.

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

Alla data del sopralluogo del 31/01/2025 effettuato dallo scrivente congiuntamente al Custode giudiziario nominato che si immetteva nel possesso giuridico del bene, si accertava che l'immobile era detenuto senza titolo dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] che richiedeva di continuare ad occuparlo anche in considerazione della circostanza che all'interno dello stesso sono presenti la cisterna idrica e il motore dell'acqua

a servizio anche delle altre unità immobiliari dell'edificio ubicate ai piani soprastanti, ivi inclusa la propria abitazione.

Pertanto, in ottemperanza al mandato ricevuto (quesito n. 7 del decreto di conferimento incarico), si è provveduto alla quantificazione dell'indennità di occupazione da richiedere eventualmente al terzo occupante fino alla data di liberazione del bene, redigendo apposita relazione che veniva trasmessa a mezzo mail al Custode giudiziario e dallo stesso depositata nel fascicolo della procedura in data 11/02/2025.

Con successivo provvedimento del 13/02/2025 il G.E. autorizzava l'occupazione temporanea del bene dietro il pagamento dell'indennità mensile di € 70,00 con decorrenza dal mese di febbraio 2025.

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

Si procede ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri che così stimati sono detratti dal valore di mercato dell'immobile:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa € 4.000,00 (euro **quattromila/00**) come presuntivamente determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € 600,00 (euro **seicento/00**) come presuntivamente determinato in risposta al quesito 3;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad € 100,00 (euro **cento/00**);

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli, oneri giuridici e formalità:

- ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA del 08/04/2008 ai nn. 19343/3889, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/03/2008 ai rogiti del Notaio Dario Fogazza da Palermo, rep. n. 204500/3558, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] ([REDACTED]), per un montante di €

105.000,00, un capitale di € 70.000,00 e durata 30 anni, avente ad oggetto l'immobile in Palermo fg. 137 p.lle 1281 sub 1.

- TRASCRIZIONE del 09/04/2024 ai nn. 17340/13838, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Palermo del 14/03/2024 rep. n. 3670 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] ([REDACTED]), sulla piena proprietà dell'immobile in Palermo fg. 137 p.la 1281 sub 1.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 12/05/2025 (*All. 6*) non si rilevano nel ventennio formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle di cui alla certificazione notarile depositata in atti. Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla documentazione ipocataatale e urbanistico-edilizia - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'immobile oggetto di vendita fa parte di un edificio composto da tre unità immobiliari non costituite in Condominio e non si è venuti a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_{ms}** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di

stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile. Al valore medio unitario di zona ricavato attraverso le indagini di mercato e le fonti appresso indicate sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione* “Kn” (ricavati da pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato conservazione/manutenzione, esposizione, ecc.) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate:

Coefficiente di piano, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dell'altezza di piano dell'immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità costruttive ed edilizie e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di immobili con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	Piano terra/rialzato	0,97
	1° piano	1,00
	2° piano	0,95
Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio	Scadente	0,90
	Mediocre	0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,05
	Ottimo	1,10
Coeff. stato d'uso e manut. dell'unità imm.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,20
	Ristrutturato	1,30

Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina/pozzo luce	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada	1,00
	Su panorama	1,05
Coeff. di estensione (Sup. utile)	Su ≥ 150 mq	0,95
	$100 \text{ mq} \leq \text{Su} \leq 150 \text{ mq}$	1,00
	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “S” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “V_{ms}”:

$$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_{ms} = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

K_t = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. K_n;

S = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale dell’immobile precedentemente determinati in risposta ai quesiti 3 e 6, pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato.

Determinazione della scala dei prezzi noti:

Il valore di mercato medio unitario “V_{mu}” per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti (**All. 7**):

a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2024 – Comune di Palermo – Zona Centrale (B15) – Microzona 1 – Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero – Abitazioni di tipo economico in stato conservativo “normale”: min. 750,00 €/mq - max 1.100,00 €/mq - med. 925,00 €/mq*,

b) Borsino immobiliare - *Comune di Palermo - Zona Vittorio Emanuele, Maqueda, Roma – Abitazioni in stabili di 2^ fascia: min. 859,00 €/mq - max 1.155,00 €/mq - med. 1.007,00 €/mq*,

Dall’esame delle suddette fonti - in considerazione dell’attuale andamento del mercato immobiliare e del contesto entro cui l’immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (abitazioni di tipo economico-popolare), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 950,00 €/mq.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$S = Sc + Sp$$

Sc = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

Sp = $\Sigma (Sn \times K_{omog})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

K_{omog} = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se comunicanti all'unità principale ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e similari: 30% della superficie fino a 25 mq + 10% di quella eccedente se comunicanti, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- superficie scoperta, giardino/similare: 10% della superficie fino al quintuplo di quella coperta lorda dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. coperta lorda				
Superficie coperta lorda			Sc =	(in c.t.) 40 mq
Sup. pertinenze	Sn (mq)	K _{omog}	Sp = Sn x K _{omog}	
-	-	-	Sp =	0,00 mq

$$\text{Superficie commerciale } S = Sc + Sp = \text{(in c.t.) } 40 \text{ mq}$$

Stima del valore di mercato dell'immobile:

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario di zona	Vmu =	950,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	40 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	Piano terra	0,97
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Buono	1,05
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre	0,90
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada	1,00
Coeff. di estensione	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

Coefficiente di differenziazione globale Kt = 0,96

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 950,00 x 0,96 x 40 mq =	(in c.t.) € 36.500,00
<i>(euro trentaseimilacinquecento/00)</i>		

Adeguaenti e decurtazioni della stima	
Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 4.000,00
Costi regolarizzazione catastale =	- € 600,00
Costi per redazione A.P.E. =	- € 100,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 4.700,00
<i>(euro quattromilasettecento/00)</i>	

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei suddetti costi, è pari a:

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 36.500,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 4.700,00
	€ 31.800,00
<i>(euro trentunomilaottocento/00)</i>	

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerato, infine, che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva - ai fini della individuazione del prezzo da porre a base d'asta e così come precisato nel mandato conferito - al valore sopra individuato deve essere applicata un'ulteriore riduzione del 5% che tenga conto della vendita forzata del bene e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la stima e l'aggiudicazione, ecc.), da cui il valore del lotto risulta pari a:

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 31.800,00
Riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	in c.t. -€ 1.600,00

PREZZO A BASE D'ASTA = in c.t. € 30.200,00
(euro trentamila duecento/00)

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

Non vi sono quote indivise in quanto l'immobile costituente il lotto è stato pignorato per il diritto di "piena proprietà".

ELENCO ALLEGATI:

- ALL. 1 - Documentazione fotografica
- ALL. 2 - Documentazione catastale
- ALL. 3 - Elaborati grafici
- ALL. 4 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ALL. 5 - Titolo di proprietà del bene
- ALL. 6 - Ispezione ipotecaria sull'immobile del 12/05/2025
- ALL. 7 - Documentazione a supporto della stima immobiliare

Palermo, 30/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Pietro Riolo