



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 190/2025

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS

contro

DEBITORE ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

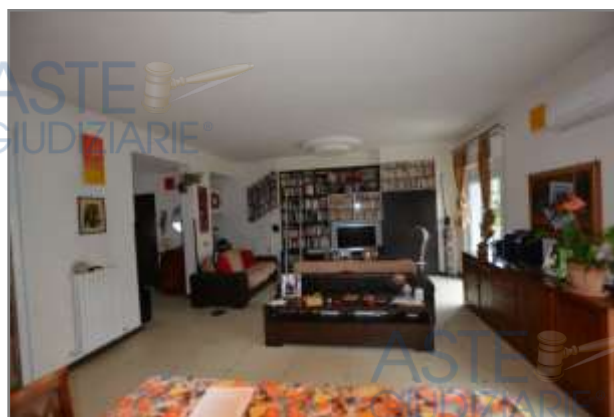
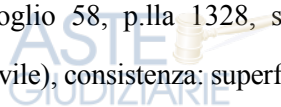
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE SERIO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

1. Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via Francesco Speciale n. 79 Piano 1, iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 58, p.lla 1328, subalterno 12 (già subalterno 3), piano 1, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza: superficie catastale totale 155 m² (totale escluse aree scoperte 147 m²).



Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE LOTTO UNICO GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Con provvedimento del 27/06/2025, notificato allo scrivente l'01/07/2025, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Davide Gentile, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. al n. 3942, quale Esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 03/07/2025 il sottoscritto 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 giudiziario, Avv. Giuseppe Serio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 08/09/2025.

In data 26/09/2025 si effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente con il Custode giudiziario (Allegato 1).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda il lotto di vendita unico che comprende il seguente immobile.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

"...la piena proprietà, per la quota di 1/1, dell'appartamento sito in Palermo, Via Francesco Speciale n. 79, ubicato al primo piano a destra salendo le scale, composto da sala d'ingresso, quattro stanze, cucina con veranda, wc bagno, wc servizio, corridoio di disimpegno e ripostiglio; confinante con la detta via e con proprietà aliena da due lati; identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 58, part. 1328, sub. 12 (già sub. 3 per "ampliamento del 15/09/2020"), piano 01, vani 6,5, cat. A/2, cl. 7, r.c. 503,55."

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a

quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

1. Successione per la quota di 1/12 della proprietà

Atto *mortis* causa: data di morte 12/04/2010.

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata, per la quota di 1/12 della piena proprietà e contestualmente altra quota pari a 1/12 ciascuno di piena proprietà perveniva a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, e la quota pari a 1/6 di piena proprietà perveniva a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, in forza di successione denuncia n.5830 volume 9990/10, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo 1 (PA) il 22.10.2010, trascritta il 29.08.2011 ai nn. 42281/30428 (Allegato 2), apertasi il 12.04.2010, in morte di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS.

Vi è trascrizione di accettazione tacita di eredità per la quota di 1/12 della proprietà in morte di OMISSIS indicata al suddetto punto 1, con atto notarile del Notaio Crescimanno Leoluca del 27/07/2011 Rep. 99394, Racc. 26434, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. ai nn. 38851/ 27795 l'01/08/2011 (Allegato 3).

2. Successione per la quota di 4/24 della proprietà

Atto *mortis* causa: data di morte 09/08/2010.

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata, per la quota di 4/24 della piena proprietà, e contestualmente altra quota, pari a 4/24 ciascuno di piena proprietà, perveniva a OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (sopra generalizzati), in forza di denuncia di successione n.5832 volume 9990/10, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo 1 (PA) il 22.10.2010, trascritta il 29.08.2011 ai nn. 42283/30430 (Allegato 4), apertasi il 09.08.2010, in morte di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS.

Vi è trascrizione di accettazione tacita di eredità per la quota di 4/24 della proprietà in morte di OMISSIS indicata al suddetto punto 2, con atto notarile del Notaio Crescimanno Leoluca del 27/07/2011 Rep. 99394, Racc. 26434, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. ai nn. 38852/ 27796 l'01/08/2011 (Allegato 5).

3. Compravendita per la quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà

Data del titolo di acquisto: 10/03/2011

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata, per la quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà, con atto di compravendita del 10/03/2011 notaio Sergio Tripodo, di Palermo, numero di Repertorio 96620/12950 (Allegato 6), trascritto il giorno 22/03/2011 ai n.ri 14000/9856, da potere dei signori OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS; OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS; OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, ciascuno per $\frac{1}{4}$ della proprietà, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. ai nn. 14000/ 9856 il 22/03/2011 (Allegato 7).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (Allegato 8).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (Allegato 9) riscontrando la corrispondenza tra la particella 1328 del Foglio 58 rispetto al fabbricato di Via Francesco Speciale n. 79 a Palermo, dove ricade il bene oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.



All. 9 - Sovrapposizione
ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da
Stimatrix forMaps



All. 10 - Ortofoto attuale
(da Google Earth Pro)



All. 11 - Estratto di mappa catastale

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

Il **LOTTO UNICO** è costituito dal seguente immobile:

1. Piena proprietà dell'abitazione sita in Palermo, Via Francesco Speciale n. 79, piano primo a destra salendo le scale, iscritta al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 58, p.lla 1328 subalterno 12 (già sub. 3) cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza: superficie catastale totale 155 m² (totale escluse aree scoperte 147 m²).

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Confini:

Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 12), i rilievi eseguiti in situ (Allegato 13 - planimetria di rilievo) e l'estratto di mappa (Allegato 11), si rileva che l'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Est con cortile interno fra fabbricati; a Nord-Ovest con Via Francesco Speciale e a Sud-Ovest con particella 1252 di proprietà aliena.

Caratteristiche strutturali: calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso all'appartamento avviene salendo la scala del condominio di Via Francesco Speciale n. 79 al primo piano salendo a destra (Allegato 14 – foto da 1 a 4).



All. 14 – Foto 1 Edificio
di Via F. Speciale n. 79



All. 14 – Foto 1
Ingresso edificio
di Via F. Speciale n. 79



All. 14 – Foto 3 Androne condominiale



All. 14 – Foto 4 Ingresso appartamento da corpo scala

Pertinenze:

Non ci sono pertinenze

Composizione interna

L'immobile è costituito da:

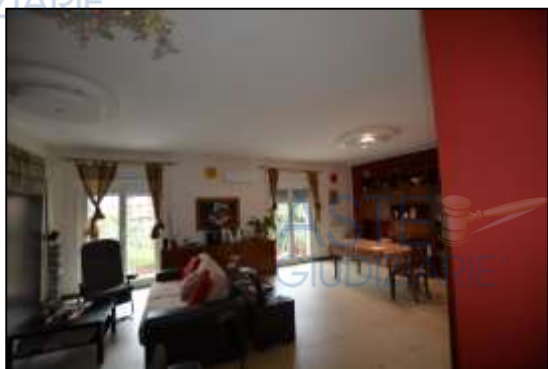
- un ingresso (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 5);
- un soggiorno (Allegato 13 e Allegato 14 - foto da 6 a 8);
- uno spazio adibito ripostiglio separato dal soggiorno con struttura in legno (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 9);
- una veranda (1) adibita a cucina (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 10);



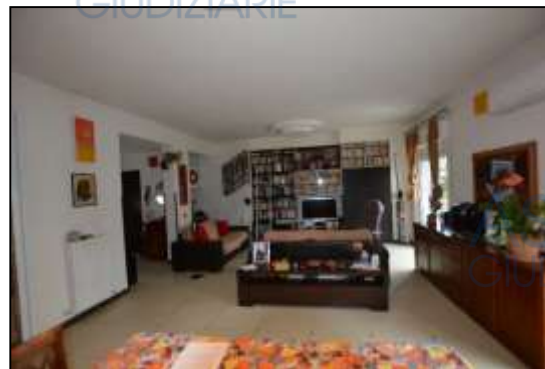
All. 14 – Foto 5 Ingresso



All. 14 – Foto 6 Soggiorno



All. 14 – Foto 7 Soggiorno



All. 14 – Foto 8 Soggiorno



All. 14 – Foto 9
Ripostiglio



All. 14 – Foto 10 Veranda adibita a cucina

- una camera (1) (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 11);
- una camera (2) (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 12);
- una camera (3) (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 13);

- un wc bagno (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 14);
- un wc doccia (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 15);



All. 14 – Foto 11 Camera (1)



All. 14 – Foto 12 Camera (2)



All. 14 – Foto
13 Camera (3)



All. 14 – Foto 14 Wc bagno



All. 14 – Foto 15 Wc doccia

- un terrazzo accessibile dalla veranda (1) (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 16);
- un balcone (1) (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 17);

- un balcone (2) (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 18);
- un balcone (3) (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 19);
- un balcone (4) (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 20);



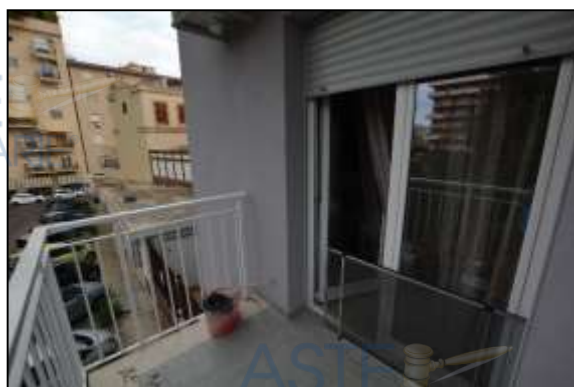
All. 14 – Foto 16 Terrazzo



All. 14 – Foto 17 Balcone (1)



All. 14 – Foto 18 Balcone (2)



All. 14 – Foto 19 Balcone (3)



All. 14 – Foto 20 Balcone (4)
e veranda (2)

- una veranda (2) accessibile dal balcone (4) (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 21);
- un corridoio di disimpegno (Allegato 13 e Allegato 14 - foto 22);



All. 14 – Foto 21
Veranda (2)



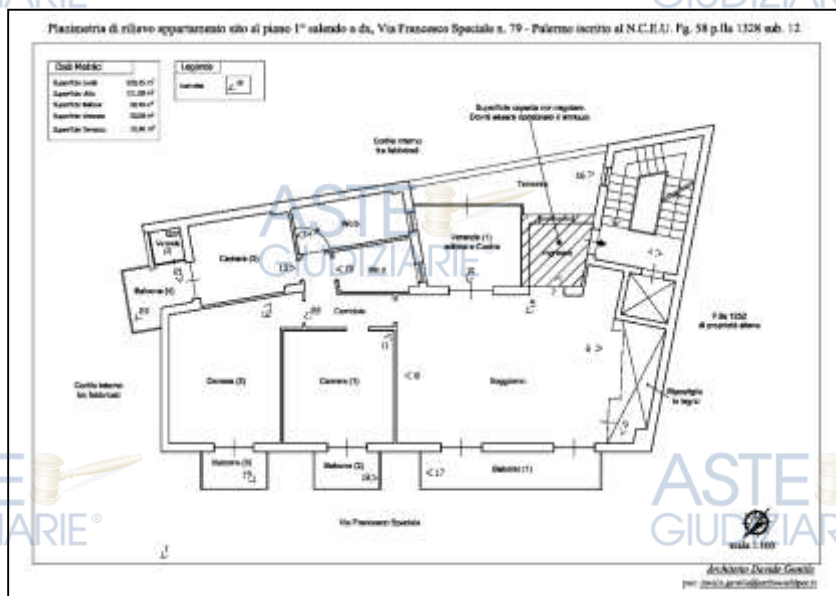
All. 14 – Foto 22
Corridoio

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica: è presente e l'immobile si trova in classe energetica A2 (Allegato 15).

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



All. 13 – Planimetria
di rilievo

Dati metrici

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al metro quadro dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie commerciale (Allegato 13)

Superficie Lorda		coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	129,15	100%	129,15
Superficie verande	15,00	50%	7,50
Superficie balconi e terrazzo (19,4+15,4) al 30% fino a 25m ² poi al 10%	25,00	30%	7,50
	9,80	10%	0,98
		Totale	In c.t. 145,00 m ²

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie convenzionale (Allegato 13)

Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie utile vani principali pt	111,00 100%	111,00
Superficie verande	15,00 50%	7,50
Superficie balconi e terrazzo (19,4+15,4)	25,00 25%	6,25
al 25% fino a 25m ² poi al 10%	9,80 10%	0,98
Totale		126,00 m ²

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 126,00 m².

Superficie commerciale: 145,00m².

Altezza utile interna: 2,88m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 1328 del foglio 58:

Foglio 58 - Particella 1328.

Abitazione sita in Palermo, Via Francesco Speciale n. 79 Piano 1, iscritta al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 58, p.lla 1328, subalterno 12 (già subalterno 3), piano 1, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza: superficie catastale totale 155 m² (totale escluse aree scoperte 147 m²).

La visura catastale storica (Allegato 8) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento

Intestatari catastali dell'immobile

Storia degli intestati dell'immobile

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1 OMISSIS Proprietà 1000/1000 fino al 18/11/2002
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dal 18/11/2002

1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 18/11/2002
2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 18/11/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 18/11/2002 Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 33736 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 35549.1/2002 Reparto PI di PALERMO in atti dal 26/11/2002

Situazione degli intestati dal 18/11/2002

1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 12/04/2010

2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 12/04/2010

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2002 Pubblico ufficiale TRIPODO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 33736 - CONVALIDA TRASCRIZIONE N. 35549/2002 Voltura n. 32235.1/2006 - Pratica n. PA0287302 in atti dal 06/10/2006

Situazione degli intestati dal 12/04/2010

1 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 8/12 fino al 09/08/2010

2 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 1/12 fino al 09/08/2010

3 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 1/12 fino al 09/08/2010

4 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 1/12 fino al 09/08/2010

5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 1/12 fino al 09/08/2010

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/04/2010 - UU Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 9990 n. 5830 registrato in data 22/10/2010 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 31471.1/2010 - Pratica n. PA0577798 in atti dal 09/11/2010

Situazione degli intestati dal 09/08/2010

1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 3/12 fino al 10/03/2011

2 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 3/12 fino al 10/03/2011

3 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 3/12 fino al 10/03/2011

4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 3/12 fino al 10/03/2011

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/2010 - UU Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 9990 n. 5832 registrato in data 22/10/2010 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 31473.1/2010 - Pratica n. PA0577804 in atti dal 09/11/2010

Situazione degli intestati dal 10/03/2011

1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (1) Proprietà 1/1 fino al 15/09/2020

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/03/2011 Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 96620 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9856.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 22/03/2011

Indirizzo

dall'impianto al 15/02/1991

Immobile predecessore Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 58 Particella 1328 Subalterno 3

VIA SPECIALE FRANCESCO n. 79 Piano 1

Partita: 157103

Busta mod.58: 157103

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 15/02/1991 al 16/09/2020

Immobile predecessore

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 58 Particella 1328 Subalterno 3

VIA FRANCESCO SPECIALE n. 79 Piano 1

Partita: 157103

Busta mod.58: 157103

CLASSAMENTO del 15/02/1991 in atti dal 07/04/1994

(n. 157103.2/1991)

dal 16/09/2020

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 58 Particella 1328 Subalterno 12

VIA FRANCESCO SPECIALE n. 79 Piano 1

DATI DI CLASSAMENTO

dall'impianto al 15/02/1991

Immobile predecessore

Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 58 Particella 1328 Subalterno 3
Partita: 157103
Busta mod.58: 157103
Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 15/02/1991 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 58 Particella 1328 Subalterno 3
Rendita: Lire 2.996

Zona censuaria 2

Categoria A/2a), Classe 7, Consistenza 7,0 vani

Partita: 157103

Busta mod.58: 157103

CLASSAMENTO del 15/02/1991 in atti dal 07/04/1994 (n. 157103.2/1991)

dal 01/01/1992 al 16/09/2020

Immobile predecessore

Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 58 Particella 1328 Subalterno 3
Rendita: Euro 542,28

Rendita: Lire 1.050.000

Zona censuaria 2

Categoria A/2a), Classe 7, Consistenza 7,0 vani

Partita: 157103

Busta mod.58: 157103

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 16/09/2020 al 06/07/2021

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 58 Particella 1328 Subalterno 12
Rendita: Euro 581,01

Zona censuaria 2

Categoria A/2a), Classe 7, Consistenza 7,5 vani

AMPLIAMENTO del 15/09/2020 Pratica n. PA0094592 in atti dal 16/09/2020 AMPLIAMENTO (n. 33751.1/2020) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 06/07/2021 al 03/06/2022

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 58 Particella 1328 Subalterno 12
Rendita: Euro 503,55

Zona censuaria 2

Categoria A/2a), Classe 7, Consistenza 6,5 vani

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/07/2021 Pratica n. PA0076384 in atti dal 06/07/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23884.1/2021) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 03/06/2022

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 58 Particella 1328 Subalterno 12
Rendita: Euro 503,55

Zona censuaria 2

Categoria A/2a), Classe 7, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2022 Pratica n. PA0073732 in atti dal 03/06/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73732.1/2022)
Annotazioni: classamento e rendita validati

DATI DI SUPERFICIE

dal 09/11/2015 al 16/09/2020

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **58** Particella **1328** Subalterno **3**

Totale: **144 m²**

Totale escluse aree scoperte: **134 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/06/1985, prot. n. 000000758

dal 16/09/2020 al 06/07/2021

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **58** Particella **1328** Subalterno **12**

Totale: **155 m²**

Totale escluse aree scoperte: **147 m²**

AMPLIAMENTO del 15/09/2020 Pratica n. PA0094592 in atti dal 16/09/2020 Protocollo NSD n.

AMPLIAMENTO (n. 33751.1/2020) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

16/09/2020, prot. n. PA0094592

dal 06/07/2021

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **58** Particella **1328** Subalterno **12**

Totale: **155 m²**

Totale escluse aree scoperte: **147 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/07/2021 Pratica n. PA0076384 in

atti dal 06/07/2021 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.

23884.1/2021) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/07/2021, prot. n.

PA0076384

Planimetria catastale:

la planimetria catastale attuale (Allegato 12) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 26/09/2025 (Allegato 1), per la presenza del vano ingresso (che andrà rimosso), del ripostiglio separato dal soggiorno da una struttura precaria in legno (Allegato 13) e dalla cucina collocata all'interno della veranda, che andrà ricollocata nell'originaria sede (Allegato 12).

Gli oneri e onorari per il Tecnico che dovrà fare l'aggiornamento catastale sono stimati in €1.000,00.



All. 13 – Planimetria di rilievo



All. 12 – Planimetria catastale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, viale Francesco Speciale n. 79, piano 1°, con ascensore, scala unica. L'appartamento è composto da un ingresso su disimpegno (che andrà rimosso in quanto abusivo e non sanabile); un soggiorno collegato a una veranda adibita a cucina (nb la cucina andrà ripristinata all'interno dell'attuale soggiorno, come da planimetria catastale); un terrazzo accessibile dalla veranda; tre camere da letto; un ripostiglio collegato al soggiorno; un wc con vasca da bagno; un secondo wc con box doccia; un corridoio di disimpegno; quattro balconi, di cui uno parzialmente chiuso a veranda.

Censito al C.F. al **foglio 58, p.lla 1328, sub. 12.**

Il fabbricato di Via Francesco Speciale n. 79 a Palermo è stato realizzato con Concessione edilizia n. 1084 del 12/06/1978 (Allegato 16), e successiva concessione edilizia in variante n. 899 del 21/11/1981 (Allegati 17 e 18). Inoltre è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità prot. 4911 del 19/06/1985 (Allegato 19).

Per la chiusura delle due verande, è stata presentata al Comune di Palermo, prot. 826322 del 14/09/2020, Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 (Allegato 20).

Per le modifiche interne all'appartamento è stata presentata al Comune di Palermo, prot. 761338 del 22/06/2021, CILA ex art. art. 6, co. 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana (Allegato 21).

Per incongruenze tra i grafici allegati alla concessione edilizia n.899 del 1981 e le suddette opere interne, si dovrà rimuovere il vano ingresso (cfr. Allegati 13 e 18), collocare nel terrazzo i lucernari previsti nella C.E. 899/1981 (Allegato 18), quindi si dovrà presentare CILA per le modifiche interne e art. 20 della L.R. 4/2003 per le verande, previa rimozione della cucina all'interno della veranda e ricollocazione all'interno dell'adiacente soggiorno.

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (Allegato 21), che andrà presentato nuovamente, dopo le opere di ripristino.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETA': €170.800,00
(centosettantamilaottocento/00).

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

L'immobile del lotto unico è pervenuto per l'intero all'esecutata OMISSIS, nata a OMISSIS in data OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, tramite i seguenti atti:

1. Successione per la quota di 1/12 della proprietà

Atto *mortis causa*: data di morte 12/04/2010.

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata, per la quota di 1/12 della piena proprietà, contestualmente altra quota pari a 1/12 ciascuno di piena proprietà perveniva a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, e la quota pari a 1/6 di piena proprietà perveniva a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, in forza di successione denuncia n.5830 volume 9990/10, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo 1 (PA) il 22.10.2010, trascritta il 29.08.2011 ai nn. 42281/30428 (Allegato 2), apertasi il 12.04.2010, in morte di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS.

Vi è trascrizione di accettazione tacita di eredità per la quota di 1/12 della proprietà in morte di OMISSIS indicata al suddetto punto 1, con atto notarile del Notaio Crescimanno Leoluca del 27/07/2011 Rep. 99394, Racc. 26434, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. ai nn. 38851/ 27795 P'01/08/2011 (Allegato 3).

2. Successione per la quota di 4/24 della proprietà

Atto *mortis causa*: data di morte 09/08/2010.

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata, per la quota di 4/24 della piena proprietà, contestualmente altra quota pari a 4/24 ciascuno di piena proprietà perveniva a OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (sopra generalizzati), in forza di successione denuncia n.5832 volume 9990/10, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo 1 (PA) il 22.10.2010, trascritta il 29.08.2011 ai nn. 42283/30430 (Allegato 4), apertasi il 09.08.2010, in morte di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS.

Vi è trascrizione di accettazione tacita di eredità per la quota di 4/24 della proprietà in morte di OMISSIS indicata al suddetto punto 2, con atto notarile del Notaio Crescimanno Leoluca del 27/07/2011 Rep. 99394, Racc. 26434, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. ai nn. 38852/ 27796 l'01/08/2011 (Allegato 5).

3. Compravendita per la quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà

Data del titolo di acquisto: 10/03/2011

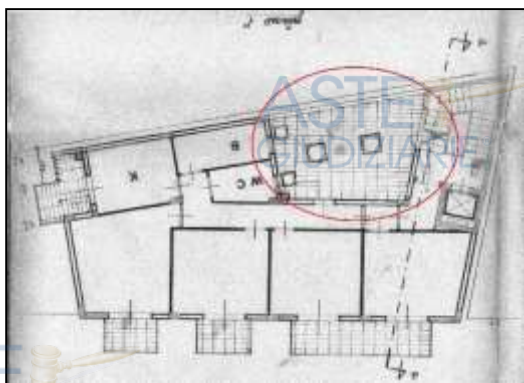
L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata, per la quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà, con atto di compravendita del 10/03/2011 notaio Sergio Tripodo, di Palermo, numero di Repertorio 96620/12950 (Allegato 6), trascritto il giorno 22/03/2011 ai n.ri 14000/9856, da potere dei signori OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS; OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS; OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, ciascuno per $\frac{1}{4}$ della proprietà, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. ai nn. 14000/ 9856 il 22/03/2011 (Allegato 7).

Ai danti causa OMISSIS e OMISSIS, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 58 particella 1328 sub.3, era pervenuto, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 18/11/2002 in notar Tripodo Sergio di Palermo rep. n. 33736, trascritto il 23/11/2002 ai nn. 45947/35549, da potere della società OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS (Allegato 22).

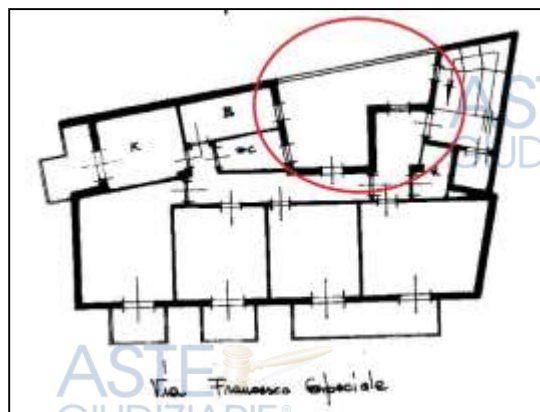
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Per la realizzazione del fabbricato di Via Francesco Speciale n. 79 a Palermo, il Comune di Palermo rilasciava Concessione edilizia n. 1084 del 12/06/1978 (Allegato 15) e successiva concessione edilizia in variante n. 899 del 21/11/1981 (Allegati 16 e 17).

Confrontando i grafici di progetto (Allegato 17) con la planimetria catastale d'impianto (Allegato 23), si rileva che il terrazzo, rispetto al grafico di progetto è stato ridotto di superficie, ampliando la superficie utile dell'appartamento. Questa modifica è presente in tutti i piani del fabbricato a partire dal primo (Allegato 14 – foto 23). Inoltre nei grafici di progetto manca il ripostiglio, presente invece nella planimetria d'impianto.



All. 17 – Planimetria di progetto allegata
all C.E. 899/1981



All. 23 – Planimetria catastale d'impianto



All. 14 – Foto 23
Modifica del prospetto

Con prot. 4911 del 19/06/1985, il Comune di Palermo dichiarava abitabili e agibili gli immobili di Via Francesco Speciale n. 79 (Allegato 18). In relazione all'appartamento oggetto di causa si rileva che: "...da primo al sesto piano ciascuno composto di sala, quattro stanze, cucina, W.C. bagno, W.C. doccia, disimpegno e **ripostiglio**: solo al primo piano terrazzo...", descrivendo la distribuzione degli ambienti della planimetria catastale d'impianto (Allegato 23) e non quella della planimetria di progetto (Allegato 17).

Non è però invocabile la c.d. "agibilità sanante" introdotta con l'art. 34-ter, co. 4 L. 105/2024 "c.d. Salva Casa" al D.P.R. 380/2001, dove si dispone che: "Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis", in quanto, analizzando la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato, il Funzionario comunale non ha rilevato alcuna difformità "...*Constatato che la costruzione all'atto del sopralluogo è conforme ai progetti per i quali la C. E. ha espresso parere favorevole nelle anzidette sedute...*" (Allegato 24).

Benché l'art. 34 bis del TUE aggiornato alla Legge 105/2024 preveda al co. 1-bis che: "...*il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti...*" e che la superficie dell'immobile oggetto di pignoramento rientri nel caso previsto dalla lett. c), ovvero il 4%, la sagoma è stata modificata in assenza di titolo legittimante (cfr. T.A.R. Campania, Sez. II, 5 settembre 2022, n. 5642) e quindi le opere realizzate in ampliamento e in difformità rispetto a quanto legittimato con concessione edilizia in variante n. 899 del 21/11/1981 (Allegati 16 e 17), andranno demolite (cfr. Sentenza TAR Lazio n. 2054/2026). L'immobile non è nemmeno sanabile ai sensi degli art. 36 e 36bis del DPR 380/2001 in quanto non c'è conformità alla disciplina urbanistica attuale (il fabbricato ricade nel vigente P.R.G. in ZTO B0b (Allegato 34).

Nel 2020 e nel 2021, sono state apportate delle modifiche all'immobile, relative alla chiusura di due verande e a modifiche interne come di seguito rappresentato:

Per la chiusura delle due verande, è stata presentata al Comune di Palermo, prot. 826322 del 14/09/2020, Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 (Allegato 19).

Per le modifiche interne all'appartamento è stata presentata al Comune di Palermo, prot. 761338 del 22/06/2021, CILA ex art. art. 6, co. 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana (Allegato 20).

Purtuttavia le suddette CILA e art. 20 della L.R. 4/2004, venivano presentate sulla base di un immobile e di un fabbricato, che all'epoca della presentazione in Comune, erano viziate dalle suddette difformità rispetto al titolo approvato (in ultimo con C.E. in variante n. 899 del 21/11/1981 in Allegati 16 e 17). Per questo motivo, dopo aver demolito la porzione ampliata dell'immobile (cfr. Allegati 17 e 23) e ripristinato i lucernai nel terrazzo dell'immobile oggetto del presente lotto, si dovrà presentare nuovamente la CILA (tardiva) per opere interne e l'art. 20 L.R. 04/2003 per la chiusura delle verande, previa rimozione della cucina collocata all'interno della veranda (1) (Allegato 13), come da grafico allegato alla suddetta CILA (Allegato 20), oltre aggiornamento catastale tramite DOCFA.

I costi complessivi per le opere edili per la rimozione del vano denominato "Ingresso" (Allegato 13), della cucina dalla veranda e per la collocazione all'interno dell'appartamento, dello spostamento della porta d'ingresso, come da progetto approvato (Allegato 17) e per la collocazione dei lucernari nella terrazza, sono stimati in €18.000,00.

Gli oneri e le sanzioni per la CILA tardiva (modifiche interne), per l'art. 20 della L.R. 4/2003 (per le verande), per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), per un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, per la per la redazione della dichiarazione di rispondenza degli impianti (DiRi) e gli onorari per il Tecnico che dovrà presentare la CILA, l'art. 20 della L.R. 4/2004 e la SCA, sono stimati in €7.500,00.

**Il costo complessivo degli oneri, onorari, opere edili ammonta a: €18.000,00 + 7.500,00
= €25.500,00.**

Si precisa che la modifica della sagoma dell'immobile in oggetto è presente in tutti i piani dell'edificio (Allegato 14 – foto 23), per cui si applicherà un abbattimento ulteriore del valore di stima del 10% per la regolarizzazione, pro quota, delle parti comuni dell'edificio.

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

L'immobile al momento dell'accesso del 26/09/2025 era occupato dall'Esecutata, sig.ra OMISSIS.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica con un costo stimato in **euro 25.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6 oltre **euro 1.000,00** per la regolarizzazione delle difformità catastali in risposta al quesito 3.

Il suddetto costo è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria relativa all'immobile originariamente identificato con il subalterno 3, estratta dallo scrivente Esperto in data 30/08/2025 (Allegato 25) sull'immobile pignorato, gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 22/03/2011 – R.G. 14001, R.P. 2227, Pubblico ufficiale: Notaio Tripodo Sergio, Repertorio 96621/12951 del 10/03/2011, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Relativamente all'immobile attuale, identificato con il subalterno 12 e derivato dalla soppressione del suddetto subalterno 3, dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente Esperto in data 05/02/2026 (Allegato 26) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 15/05/2025 - Registro Particolare 19316, Registro Generale 24094, Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Palermo - Repertorio 4246 del 20/04/2025

- atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 12/01/2026 - Registro Particolare 718, Registro Generale 952, Pubblico ufficiale: Tribunale di Palermo - Repertorio 223 del 19/12/2025 - atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione controllata (Allegato 27).

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. (Allegato 6).

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

Esiste un Condominio costituito, allo stato non si conoscono le spese di gestione, né gli eventuali arretrati (Allegato 28).

Dalle ispezioni ipotecarie risulta un altro procedimento giudiziario a carico del cespite pignorato ancora pendente, come indicato in risposta al quesito n. 8 (Allegato 27).

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

Per la stima dell'immobile in oggetto, lo scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato utilizzando il criterio di stima di seguito specificato.

Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico).

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20% della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della

superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'appartamento, determinata in risposta al quesito n.2 è pari a 145,00m².

La superficie convenzionale dell'immobile, determinata in risposta al quesito n.2, è pari a 126,00m².

Determinazione della scala dei prezzi noti

Dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 29), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 30), dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 31) e dai valori richiesti dalle Agenzie immobiliari (Allegato 32), risulta che i valori al metro quadro per appartamenti in zona Via Francesco Speciale, si attestano tra i seguenti valori:

- Valori Immobiliari Dichiarati = 1.376,05 €/m²;
- Borsinoimmobiliare.it = 1.564,00 €/m²;
- OMI 1.450,00 €/m².
- Valori richiesti dalle Agenzie Immobiliari = 1.458,81 €/m². Stante lo sconto medio sul prezzo richiesto per le compravendite, pari al 7,50%, ricavato dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato da Banca d'Italia (Allegato 33), avremo un valore massimo al metro quadro pari a €/m² 1.458,81 - (1.458,81 x 7,50%) = €/m² 1.349,40.

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(1.376,05 + 1.564,00 + 1.450,00 + 1.349,40)/4 = 1.434,86 \text{ €/m}^2$.

Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare¹ avremo:

- Edificio: caratteristiche funzionali 1,236;

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.

- Edificio: caratteristiche estetiche 1,000;
- Edificio: caratteristiche sociali 1,000;
- Edificio: conservazione 1,000;
- Alloggio: aspetti funzionali 1,059;
- Alloggio: varianti estetiche 1,050;
- Alloggio: varianti posizionali 0,850;
- Coefficiente dimensionale 0,90;

coefficiente correttivo = $1,236 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,059 \times 1,050 \times 0,850 \times 0,900 = 1,0514$.

Data la superficie commerciale pari a $145,00 \text{ m}^2$ e determinati i coefficienti correttivi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€/m}^2 \underline{1.434,86} \times \text{m}^2 145,00 \times 1,0514 = \underline{\text{€}218.748,71}.$$

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ (coefficienti correttivi).

Al suddetto valore, andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e per le opere murarie pari a **€26.500,00**, per cui avremo: $\text{€}218.748,71 - \text{€}26.500,00 = \text{€}192.248,71$.

Detto importo andrà ulteriormente abbattuto del 10% per la modifica della sagoma dell'edificio e delle conseguenti spese di ripristino come da progetto approvato (Allegato 18).

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di: $\text{€}192.248,71 - (\text{€}192.248,71 \times 10\%) = \text{€}173.023,84$.

PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto il **prezzo a base d'asta** è pari a:

$$\text{€}173.023,84 - 5\% \text{ di } \text{€}173.023,84 = \text{in c.t. } \underline{\text{€}164.400,00} \text{ (centosessantaquattromilaquattrocento/00)}.$$

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 il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. NT successione 1/12 R.P. 30428 del 29/08/2011;
3. NT accettazione successione 1/12 R.P. 27795 del 29/08/2011;
4. NT successione 2/24 R.P. 30430 del 29/08/2011;
5. NT accettazione successione 2/24 R.P. 27796 dell'01/08/2011;
6. atto di compravendita del 10/03/2011 Repertorio 96620;
7. NT atto di compravendita R.P. 9856 del 22/03/2011;
8. visura catastale Foglio 58 Particella 1328 sub. 12;
9. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
10. ortofoto satellitare;
11. estratto di mappa foglio 58, p.lla 1328;
12. planimetria catastale foglio 58 Particella 1328 sub. 12;
13. planimetria di rilievo;
14. documentazione fotografica;
15. visura A.P.E. (Attestato di prestazione energetica);
16. concessione edilizia n. 1084 del 12/06/1978;
17. concessione edilizia in variante n. 899 del 21/11/1981;
18. grafici concessione edilizia in variante n. 899 del 21/11/1981;
19. certificato di abitabilità/agibilità prot. 4911 del 19/06/1985;
20. comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003 prot. n. 826322 del 14/09/2020;
21. CILA prot. 761338 del 22/06/2021;
22. atto di cv Rep. 33736 del 18/11/2002 Notaio dott. Sergio Tripodo;
23. planimetria catastale foglio 58 Particella 1328 sub. 3 (soppressa);
24. rapporto tecnico per Abitabilità del 07/08/1984;
25. ispezione ipotecaria Foglio p.lla 1328 sub 3;
26. ispezione ipotecaria Foglio p.lla 1328 sub 12;
27. NT sentenza di apertura di liquidazione controllata R.P. 718 del 12/01/2026;
28. pec richiesta oneri condominiali all'Amm.re del condominio di Via Francesco
Speciale n. 79 a Palermo;



29. valori dichiarati nelle compravendite;
30. quotazioni vendita borsinoimmobiliare.it febbraio 2026;
31. valori OMI 1° semestre 2025;
32. pubblicità delle agenzie immobiliari;
33. sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia della Banca d'Italia;
34. estratto di PRG.

Palermo, 10/02/2026



L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. DAVIDE GENTILE

