

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 280/2024

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + 3

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LICIA TRISTANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Piena proprietà degli immobili destinati a ufficio siti in Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interni 15 e 16, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 50, p.lla 721 subalterni 11 e 12 (cat. A/10)



Esperto stimatore: arch. Valentina Giardina

PREMESSA.....	2
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	2
2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale.....	5
3. Identificazione catastale del bene pignorato.....	16
4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.....	22
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	23
6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	25
7. Stato di possesso attuale dell'immobile.....	30
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	31
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	34
10. Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	34
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	34
12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati.....	34
13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	38
ELENCO ALLEGATI.....	39



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 05.11.2024 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Valentina Imperiale, ha nominato la sottoscritta arch. Valentina Giardina, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3109, quale esperto stimatore per l'esecuzione immobiliare citata in epigrafe.

In data 13.11.2024 la sottoscritta ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato custode avv. Licia Tristano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente i moduli di controllo in data 04.12.2024.

Fissata di concerto con il custode giudiziario la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 18.02.2025, alle ore 9.00, preliminarmente comunicata ai debitori esegutati con lettere Raccomandate 1 PdC del 19.01.2025 e al creditore procedente a mezzo PEC del 19.01.2025 (Allegato 1), l'anzidetto sopralluogo, dietro richiesta di parte esegutata, veniva differito in data 26.02.2025, alle ore 9.15, allorquando l'esperto ha effettuato l'accesso unitamente al custode presso gli immobili oggetto di esecuzione (v. verbale delle operazioni in Allegato 2).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda due immobili destinati a ufficio. Considerato che le unità immobiliari pignorate risultano oggi materialmente unite e funzionalmente connesse, costituendo di fatto un unico immobile e che, pertanto, la vendita separata dei cespiti determinerebbe condizionamenti e oneri in capo agli acquirenti, la sottoscritta ritiene opportuno, ai fini della vendita, procedere alla formazione di un lotto unico.

La presente relazione, pertanto, concerne un unico lotto di vendita che comprende entrambi gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di due locali siti nel Comune di Palermo, via Catania n. 166/A (catastalmente via Catania 168), ubicati al piano ammezzato, agli interni 15 e 16, accessibili da scala unica, composti rispettivamente da tre vani e WC, il primo, e da tre vani, corridoio di disimpegno e WC, il secondo, riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 50, p.lla 721:



a) subalterno 11, cat. A/10, vani 3, via Catania 168, piano 1, interno 15;

b) subalterno 12, cat. A/10, vani 4,5, via Catania 168, piano 1, interno 16.

Diritti reali

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dei debitori eseguiti XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, proprietari dei cespiti staggiti, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo del 04.06.1992, rep. n. 13924/8756 (Allegato 3), trascritto in data 05.06.1992 ai nn. 27440/19077, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Atteso che nel suddetto titolo di acquisto la sig.ra XXXXXXXXXX è stata erroneamente indicata come "XXXXXXXXXXXXXXXX", con atto di compravendita in rettifica in Notaio Giuseppe Dioguardi di Villafrati (PA) del 28.07.2006, rep. n. 41221, trascritto in data 01.08.2006 ai nn. 49941/26496, è stato rettificato l'atto del 04.06.1992, rep. n. 13924/8756 solo con riferimento alla correzione del nominativo della debitrice, restando inalterato tutto il resto.

Dati catastali

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (Allegato 4).

Individuazione e ubicazione degli immobili

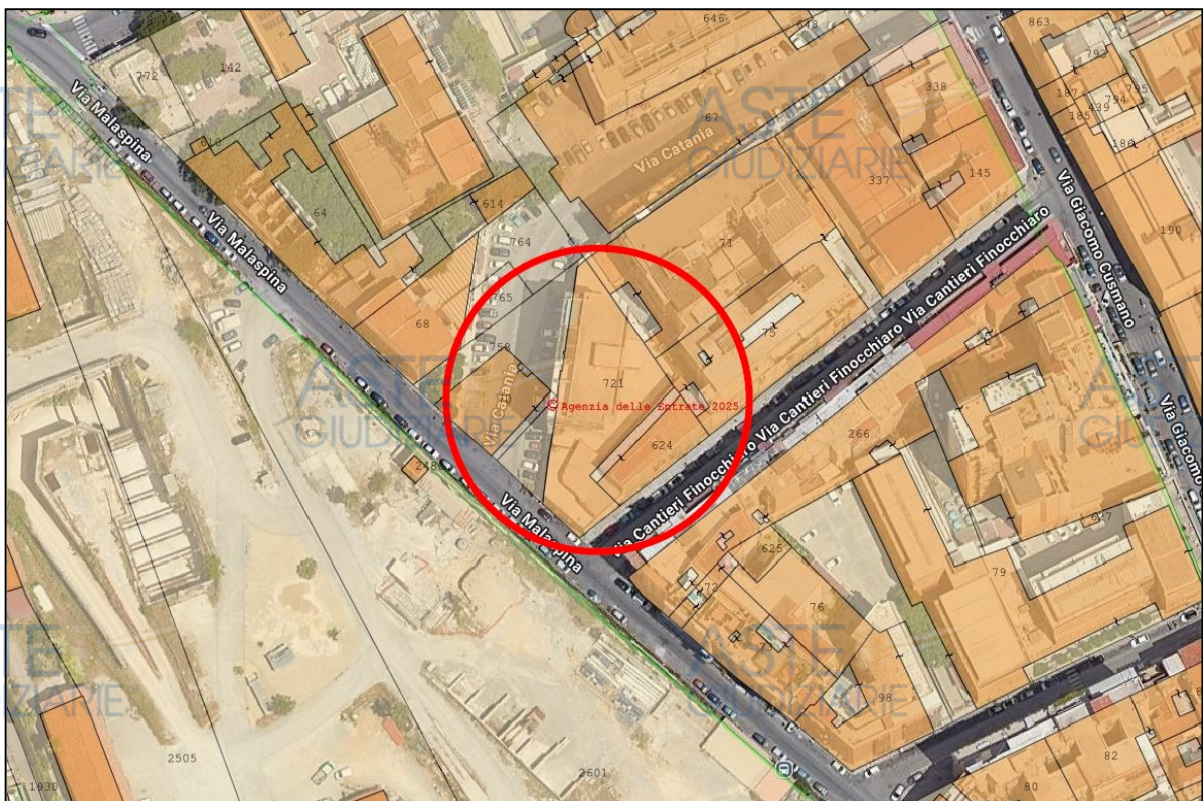
Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento si è effettuato un raffronto tra la foto satellitare attuale e la mappa catastale (Allegato 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Foto satellitare con l'individuazione del fabbricato comprendente gli immobili pignorati



Estratto del foglio di mappa 50 del Comune di Palermo con l'individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (p.lla 721)



Sovrapposizione tra la foto satellitare e il foglio di mappa 50 con l'individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (p.lla 721)

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

Il **lotto unico** oggetto della presente relazione è costituito dalla piena proprietà degli immobili destinati a ufficio siti in Palermo, via Catania n. 166/A (ex civ. 168), piano ammezzato, interni 15 e 16, come di seguito individuati:

- **unità n. 1:** piena proprietà dell'immobile destinato a ufficio sito in Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interno 15, censito al Catasto Fabbricati al foglio 50, p.lla 721 sub 11, cat. A/10, consistenza 3 vani, superficie catastale 89 mq;
- **unità n. 2:** piena proprietà dell'immobile destinato a ufficio sito in Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interno 16, censito al Catasto Fabbricati al foglio 50, p.lla 721 sub 12, cat. A/10, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 122 mq.

Descrizione del lotto

Gli immobili fanno parte di un fabbricato destinato a civile abitazione, uffici e negozi risalente al 1990, ubicato in zona semicentrale caratterizzata in prevalenza da edilizia residenziale, con una buona presenza del segmento terziario e commerciale. L'area, efficientemente collegata mediante la limitrofa via Malaspina ed il sistema viario circostante, è fornita di urbanizzazione primaria e di un'ottima dotazione di servizi alla residenza e di attività commerciali (v. inquadramento di zona in Allegato 5).



Foto satellitare della zona con l'individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati

Il fabbricato che comprende i beni in parola è composto da piano interrato, piano seminterrato, piano terra, piano ammezzato e otto piani elevati, è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, ha copertura piana e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di edificazione. La facciata prospiciente via Catania, scandita da lesene, presenta uno zoccolo di rivestimento in lastre di marmo di Billiemi, i prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni a tinta chiara e mostrano nel complesso uno stato conservativo e manutentivo buono, sebbene si rilevino alcuni ammaloramenti a carico delle porzioni di fabbricato a due elevazioni fuori terra che fuoriescono dalla sagoma del corpo principale. I parapetti dei balconi e dei terrazzi sono costituiti da muretti sormontati da ringhiere in ferro verniciato e le finiture esterne risultano di normale livello qualitativo (foto 1-2-3-4 in Allegato 6).



Foto 1-2 – Vedute da via Catania dell'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati

Il fabbricato presenta un androne con ingresso dai numeri civici 166-166/A di via Catania (foto 5-6-7-8), da cui hanno inizio due corpi scala – uno dei quali corredato di ascensore e posto al servizio dei piani residenziali, l'altro, privo di ascensore, che conduce al piano ammezzato e al piano seminterrato – ed è dotato di servizio di portineria. Lo stabile, provvisto di impianto di videosorveglianza, mostra parti comuni interne connotate da buone condizioni d'uso e di manutenzione. I portoni d'ingresso hanno serramenti in alluminio anodizzato e vetri, l'androne, al pari delle scale e dei corridoi comuni, è pavimentato con lastre di marmo e ha pareti intonacate e tinteggiate.

Il piano ammezzato dell'edificio, presso cui insistono gli immobili pignorati, è raggiungibile mediante la scala con inizio dall'androne anzidetto, la quale, stante l'assenza di ascensore, è munita di montascale elettrico (foto 9-10).



Foto 5-8 – Vedute dei portoni d'ingresso civici 166-166/A e dell'androne condominiale

▪ **Unità n. 1: ufficio sub 11**

Tipologia – Unità immobiliare destinata a uffici e studi privati.

Ubicazione – Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interno 15.

Caratteristiche strutturali – L'immobile è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, pareti di tamponamento e partizioni verticali interne realizzate con blocchi di calcestruzzo alleggerito.

Accessi – Al locale si accede dal corridoio comune del piano ammezzato dell'edificio, prima porta a sinistra percorrendo la porzione di corridoio a sinistra salendo la scala, interno numero 15 (foto 11-12-13-14).

Confini – I confini del bene sono i seguenti:

- NORD: unità immobiliare p.lla 721 sub 12;
- EST: corridoio comune;
- SUD: vano scala e unità immobiliare p.lla 721 sub 10;
- OVEST: via Catania.

Pertinenze – Non sono presenti beni pertinenziali a servizio o ad ornamento dell'immobile.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà pro quota di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Per quanto riportato nel titolo di acquisto, all'immobile de quo, unitamente al locale contiguo sub 12, spetta anche una quota indivisa, quantificata in misura proporzionale alla quota millesimale ad essi assegnata e in effetti corrispondente ad un posto auto, dell'area comune destinata a parcheggio sita al piano

interrato dell'edificio, accessibile tramite la rampa carrabile con ingresso dal numero civico 164 di via Catania (foto 15-16-17-18-19).

Composizione interna – L'immobile sub 11 (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 7) è composto da un unico grande ambiente (foto 20-21-22-23-24-25) e da un servizio igienico completo di doccia, lavabo, vaso e bidet (foto 26-27-28). Si evidenzia che l'ufficio de quo risulta oggi accorpato all'immobile contiguo sub 12, anch'esso oggetto di pignoramento, per effetto della realizzazione di una porta nella parete di confine tra i due locali (foto 29).

L'ambiente principale presenta una pavimentazione in marmo, il WC doccia è pavimentato con piastrelle di ceramica, che ne rivestono anche le pareti, i paramenti murari interni e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le finestre recano infissi scorrevoli in alluminio anodizzato di colore argento e vetri, la porta d'ingresso dal corridoio comune è del tipo blindato con pannelli di rivestimento impiallacciati in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

L'ambiente principale gode di aerazione e illuminazione dirette, il servizio igienico, privo di aperture esterne, è fornito di sistema di aerazione forzata.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto è connotata nel complesso da discrete condizioni d'uso e di manutenzione e da un grado di finitura appropriato alla sua destinazione d'uso. Si rileva il distacco di alcune piastrelle dalla parete del servizio igienico del locale (foto 30).

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale. Non sono presenti apparecchiature per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata al sistema di scarico dell'edificio che recapita nella fognatura dinamica comunale.
- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia, componentistica di standard medio e quadro elettrico con interruttori magnetotermici differenziali (foto 31). I corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere a tubi fluorescenti e a led collocate sui soffitti. L'immobile è altresì dotato di impianto di illuminazione di emergenza.
- Climatizzazione con n. 2 condizionatori tipo monosplit a pompa di calore.
- Impianto antifurto con sensori volumetrici interni in comune con l'unità immobiliare sub 12.
- Impianti videocitofonico e telefonico a rete cablata in comune con l'unità immobiliare sub 12, impianto televisivo analogico.

La proprietà non ha fornito le certificazioni degli impianti e, pertanto, non è possibile accertare se gli stessi risultino conformi ai sensi della normativa vigente.

■ **Unità n. 2: ufficio sub 12**

Tipologia – Unità immobiliare destinata a uffici e studi privati.

Ubicazione – Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interno 16.

Caratteristiche strutturali – L'immobile è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, pareti di tamponamento e partizioni verticali interne realizzate con blocchi di calcestruzzo alleggerito.

Accessi – Al locale ad uso ufficio si accede dal corridoio comune del piano ammezzato dell'edificio, seconda porta a sinistra percorrendo la porzione di corridoio a sinistra salendo la scala, interno numero 16 (foto 32-33).

Confini – I confini del bene sono i seguenti:

- NORD: unità immobiliare p.lla 721 sub 64;
- EST: corridoio comune;
- SUD: unità immobiliare p.lla 721 sub 11;
- OVEST: via Catania.

Pertinenze – Non sono presenti beni pertinenziali a servizio o ad ornamento dell'immobile.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà pro quota di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Per quanto riportato nel titolo di acquisto, all'immobile de quo, unitamente al locale contiguo sub 11, spetta anche una quota indivisa, quantificata in misura proporzionale alla quota millesimale ad essi assegnata e in effetti corrispondente ad un posto auto, dell'area comune destinata a parcheggio sita al piano interrato dell'edificio, accessibile tramite la rampa carrabile con ingresso dal numero civico 164 di via Catania (foto 15-16-17-18-19).

Composizione interna – L'immobile sub 12 (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 7) è composto da un grande vano, bipartito mediante l'installazione di una parete mobile realizzata con elementi prefabbricati modulari in alluminio verniciato, pannelli in laminato e vetri, la cui altezza non raggiunge il soffitto (foto 34-35-36-37-38-39), da un ulteriore vano comunicante con il precedente (foto 40-41-42-43-44-45), da un servizio igienico completo di lavabo, vaso e bidet (foto 46-47-48), con ripostiglio adiacente schermato su un lato da ante scorrevoli in alluminio anodizzato e pannelli in laminato (foto 49-50). Si ribadisce che l'ufficio in parola risulta oggi accorpato all'immobile contiguo sub 11, anch'esso oggetto di pignoramento, per effetto della realizzazione di una porta nella parete di confine tra i due locali (foto 51).

Si segnala, inoltre, che il locale sub 12 è altresì collegato all'unità immobiliare adiacente sub 64,

estranea al pignoramento, tramite una porta realizzata nella parete di confine tra i due locali (foto 52-53), in corrispondenza del vano con ingresso dal corridoio comune (vano 2).

I vani dell'ufficio presentano una pavimentazione in marmo, il servizio igienico è pavimentato con piastrelle di ceramica, che ne rivestono anche le pareti.

I paramenti murari interni e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, il vano sito sul lato nord (vano 3) presenta un controsoffitto realizzato con pannelli in PVC a doghe.

Le finestre recano infissi scorrevoli in alluminio anodizzato di colore argento e vetri, la porta d'ingresso dal corridoio comune è del tipo blindato con pannelli di rivestimento impiallacciati in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

I vani del locale godono di aerazione e illuminazione dirette, il servizio igienico, privo di aperture esterne, è fornito di sistema di aerazione forzata.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto è connotata nel complesso da discrete condizioni d'uso e di manutenzione e da un grado di finitura appropriato alla sua destinazione d'uso. Si segnala la presenza di un foro nella parete di tamponamento del vano 2 prospiciente via Catania, presumibilmente praticato per la collocazione di un condizionatore ad incasso, oggi rimosso, e parzialmente richiuso ai fini della continuità del paramento murario esterno (foto 54).

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale. Non sono presenti apparecchiature per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata al sistema di scarico dell'edificio che recapita nella fognatura dinamica comunale.
- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sia sottotraccia sia esterni, questi ultimi contenuti entro canaline passacavi in PVC, componentistica di standard medio e due quadri elettrici con interruttori magnetotermici differenziali (foto 55). I corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere a led collocate sui soffitti. L'immobile è altresì dotato di impianto di illuminazione di emergenza.
- Climatizzazione con n. 3 condizionatori tipo monosplit a pompa di calore.
- Impianto antifurto con sensori volumetrici interni in comune con l'unità immobiliare sub 11.
- Impianti videocitofonico e telefonico a rete cablata in comune con l'unità immobiliare sub 11, impianto televisivo analogico.

La proprietà non ha fornito le certificazioni degli impianti e, pertanto, non è possibile accertare se gli stessi risultino conformi ai sensi della normativa vigente.

Architectural floor plan of a building with three units: Vano 1, Vano 2, and Vano 3. The plan shows various rooms, corridors, and structural elements with dimensions in meters.

Vano 1 (H = 2,65 m): Includes a WCD (Washing and Drying Room), Rip (Refrigerator), and a staircase (Vano scala). Dimensions: 2,85 m (width), 1,17 m (width), 2,19 m (width), 2,96 m (width), 1,27 m (width), 8,76 m (length), 7,45 m (length), 7,88 m (length), 3,25 m (length).

Vano 2 (H = 2,65 m): Includes a WC (Toilet) and Rip (Refrigerator). Dimensions: 1,35 m (width), 1,54 m (width), 5,80 m (length), 10,82 m (length), 6,45 m (length).

Vano 3 (H = 2,58 m): A large open space. Dimensions: 6,43 m (width), 6,45 m (width), 8,70 m (length), 10,06 m (length), 1,07 m (length), 1,06 m (length), 2,58 m (length), 2,58 m (length).

Other areas: Corridoio comune (Common Corridor), Sub 64, Sub 12, Sub 11, Sub 10, int. 16, int. 15, WCD, WC, Rip, Vano scala.

Scale: 0 1 2 3 4 5 m. North arrow pointing towards the top right.

11
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 14 – Porta d'ingresso interno 15 (sub 11)



Foto 21 – Vano 1 (sub 11)



Foto 23 – Vano 1 (sub 11)



Foto 25 – Vano 1 (sub 11)



Foto 27 – WC doccia (sub 11)



Foto 29 – Porta di collegamento con il sub 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 33 - Porta d'ingresso interno 16 (sub 12)



Foto 35 - Vano 2 (sub 12)



Foto 36 - Vano 2 (sub 12)



Foto 39 - Vano 2 (sub 12)



Foto 42 - Vano 3 (sub 12)



Foto 45 - Vano 3 (sub 12)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 48 – WC (sub 12)



Foto 49 – Ripostiglio (sub 12)



Foto 51 – Porta di collegamento con il sub 11



Foto 53 – Porta di collegamento con il sub 64

Consistenza del lotto – La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata mediante procedimento automatico sulle planimetrie in formato digitale derivate dai rilievi eseguiti sui luoghi.

La superficie lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA	mq
Superficie coperta lorda ufficio sub 11	82,98
Superficie coperta lorda ufficio sub 12	112,74

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Unità immobiliare	Vano	Esposizione	Superficie (mq)
Ufficio sub 11	Vano 1	Ovest	69,88
	WC doccia	Interna	6,00
Totale superficie utile sub 11			75,88
Ufficio sub 12	Vano 2	Ovest	60,85
	Vano 3	Ovest	35,50
	WC	Interna	3,82
	Ripostiglio	Interna	1,54
Totale superficie utile sub 12			101,71

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile – misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$S_C = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_n$$

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_n = superfici pertinenze esclusive

Relativamente alla determinazione della superficie commerciale degli immobili in oggetto si precisa quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare. Si ribadisce che, per quanto riportato nell'atto di acquisto, agli immobili in oggetto spetta una quota indivisa, quantificata in misura proporzionale alle quote millesimali ad essi assegnate, dell'area comune destinata a parcheggio sita al piano interrato dell'edificio, che corrisponde, come accertato sui luoghi, ad un posto auto. Detto posto auto, privo di identificativi catastali, non presenta proprie autonomia funzionale e capacità reddituale e costituisce, pertanto, una parte comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., soggetta alla particolare disciplina di utilizzo come riportata nel titolo di acquisto.

Non essendo presenti spazi accessori o pertinenze esclusive dei locali in oggetto, la superficie coperta lorda coincide con la superficie commerciale.

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda ufficio sub 11	82,98	1,00	82,98
Superficie commerciale sub 11			83,00
Superficie coperta lorda ufficio sub 12	112,74	1,00	112,74
Superficie commerciale sub 12			113,00
Totale superficie commerciale sub 11 + sub 12			196,00

Altezza utile interna – Gli immobili hanno un'altezza utile interna di 2,65 m, che si riduce a 2,58 m in corrispondenza del vano 3 per la presenza di un controsoffitto.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili sono identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 4).

▪ **Unità n. 1: ufficio sub 11**

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	50	721	11	A/10	5	3 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	Euro 1.169,77

Via Catania n. 168, interno 15, Piano 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO n. 56868.1/2018 del 30.10.2018, Pratica n. PA0205984 in atti dal 30.10.2018.

Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 30339/1989.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 50, Particella 721

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XX XXXXXXXXXXXXXXXX.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 50, p.lla 721 sub 11**, cat. A/10, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita Euro 1.169,77, via Catania n. 168, interno 15, piano 1 (Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).
- **Foglio 50, p.lla 721 sub 11**, cat. A/10, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale

93 mq, rendita Euro 1.169,77, via Catania n. 168, interno 15, piano 1 (Dati derivanti da: VARIAZIONE PER RETTIFICA D'UFFICIO n. 17582.1/2003 del 09.06.2003, Pratica n. 300995 in atti dal 09.06.2003).

- **Foglio 50, p.lla 721 sub 11**, via Catania n. 168, interno 15, piano 1 (Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 19.08.1993).
- **Foglio 50, p.lla 721 sub 11**, cat. A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita Lire 2.265.000, via Catania n. 168, interno 15, piano 1 (Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992).
- **Foglio 50, p.lla 721 sub 11**, cat. A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita Lire 2.550, via Catania n. 168, interno 15, piano 1 (Dati derivanti da: CLASSAMENTO n. 200073.1/1990 del 15.01.1990, in atti dal 08.05.1996).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 28.07.2006, XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX (Derivante da atto di compravendita del 28.07.2006, rep. n. 41221 in Notaio Giuseppe Dioguardi di Villafrati – Rettifica la trascrizione n. 19077/1992, trascrizione n. 26496.1/2006 in atti dal 02.08.2006);
- dal 04.06.1992 al 28.07.2006, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (Derivante da atto di compravendita del 04.06.1992, rep. n. 13924 in Notaio Siciliano di Palermo, registrazione n. 7406 del 23.06.1992, voltura n. 959.1/1993, pratica n. 392587 in atti dal 28.09.2001);
- dal 19.08.1993 al 04.06.1992, XX, proprietà (Derivante da COSTITUZIONE in atti dal 19.08.1993).

▪ **Unità n. 2: ufficio sub 12**

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	50	721	12	A/10	5	4,5 vani	Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte: 122 mq	Euro 1.754,66

Via Catania n. 168, interno 16, Piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 50, Particella 721

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XX XXXXXXXXXXXXXXXX.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 50, p.lla 721 sub 12**, cat. A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 1.754,66, via Catania n. 168, interno 16, piano 1 (Dati derivanti da: VARIAZIONE PER RETTIFICA D'UFFICIO n. 17583.1/2003 del 09.06.2003, Pratica n. 300996 in atti dal 09.06.2003).
- **Foglio 50, p.lla 721 sub 12**, via Catania n. 168, interno 16, piano 1 (Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 19.08.1993).
- **Foglio 50, p.lla 721 sub 12**, cat. A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita Lire 3.397.500, via Catania n. 168, interno 16, piano 1 (Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992).
- **Foglio 50, p.lla 721 sub 12**, cat. A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita Lire 3.825, via Catania n. 168, interno 16, piano 1 (Dati derivanti da: CLASSAMENTO n. 200073.1/1990 del 15.01.1990, in atti dal 08.05.1996).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 28.07.2006, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX (Derivante da atto di compravendita del 28.07.2006, rep. n. 41221 in Notaio Giuseppe Dioguardi di Villafrati – Rettifica la trascrizione n. 19077/1992, trascrizione n. 26496.1/2006 in atti dal 02.08.2006);
- dal 04.06.1992 al 28.07.2006, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (Derivante da atto di compravendita del 04.06.1992, rep. n. 13924 in Notaio Siciliano di Palermo, registrazione n. 7406 del 23.06.1992, voltura n. 959.1/1993, pratica n. 392587 in atti dal 28.09.2001);
- dal 19.08.1993 al 04.06.1992, XX, proprietà (Derivante da COSTITUZIONE in atti dal 19.08.1993).

La particella 721 comprendente gli immobili pignorati è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Allegato 4).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	50	721		ENTE URBANO	886		

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO n. 136754.1/2012 del 04.04.2012, Pratica n. PA0136754 in atti dal 04.04.2012

Dal frazionamento n. 136754.1/2012 del 04.04.2012 deriva, inoltre, il seguente immobile:

– **Foglio 50, p.lla 758**, qualità ENTE URBANO, superficie 558 mq

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Foglio 50, Particella 721

La p.lla 721 deriva dalla variazione del seguente immobile predecessore:

– **Foglio 50, p.lla 721**, qualità ENTE URBANO, superficie 1.444 mq (Dati derivanti da: Tipo Mappale n. 4583.1/1989 del 13.12.1989, Pratica n. PA0323053 in atti dal 15.06.2010).

Annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie – s.r. comprende le particelle 69, 616, 622, 623, 150, 74 e varia per nuova costruzione.

La dichiarazione di tipo mappale n. 4583.1/1989 del 13.12.1989 ha costituito la p.lla 721 e ha soppresso i seguenti immobili:

- **Foglio 50, p.lla 69**, qualità ENTE URBANO, superficie 300 mq;
- **Foglio 50, p.lla 74**, qualità ENTE URBANO, superficie 400 mq;
- **Foglio 50, p.lla 150**, qualità ENTE URBANO, superficie 110 mq;
- **Foglio 50, p.lla 616**, qualità ENTE URBANO, superficie 320 mq;
- **Foglio 50, p.lla 622**, qualità ENTE URBANO, superficie 160 mq;
- **Foglio 50, p.lla 623**, qualità ENTE URBANO, superficie 75 mq.

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza. Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Gli immobili, come riscontrato in fase di sopralluogo, presentano le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali presentate il 22.12.1989 (cfr. Allegati 4, 7 e 8):

▪ **unità n. 1: ufficio sub 11**

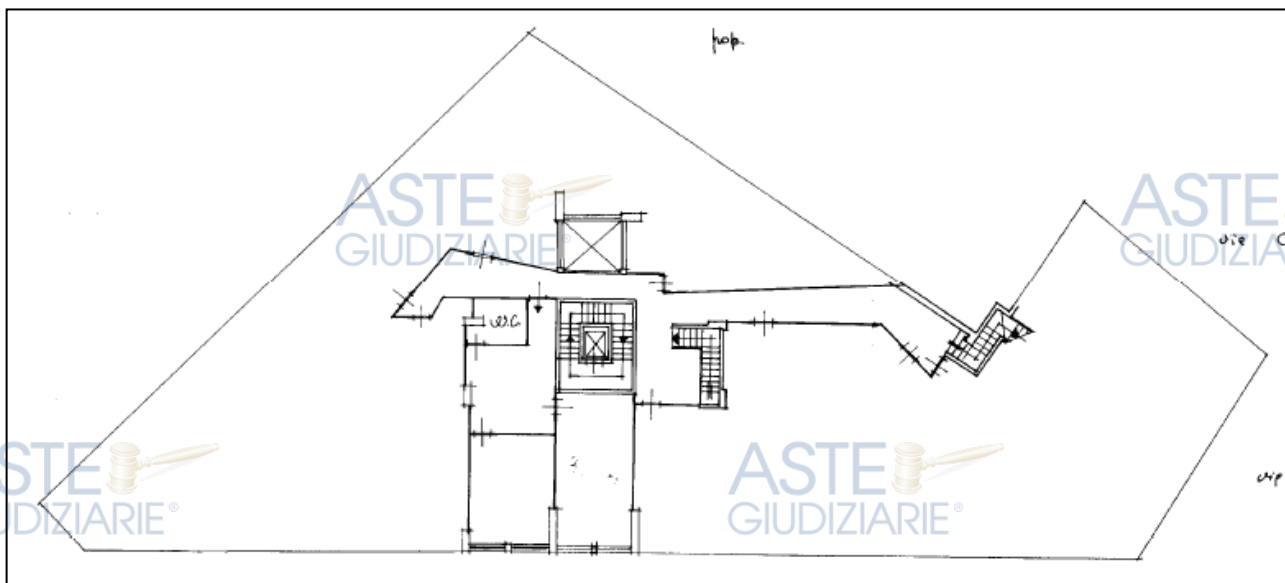
1. presenza di un'apertura di collegamento realizzata nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 12;
2. eliminazione della tramezzatura interna e creazione di un unico ambiente (vano 1);

■ **unità n. 2: ufficio sub 12**

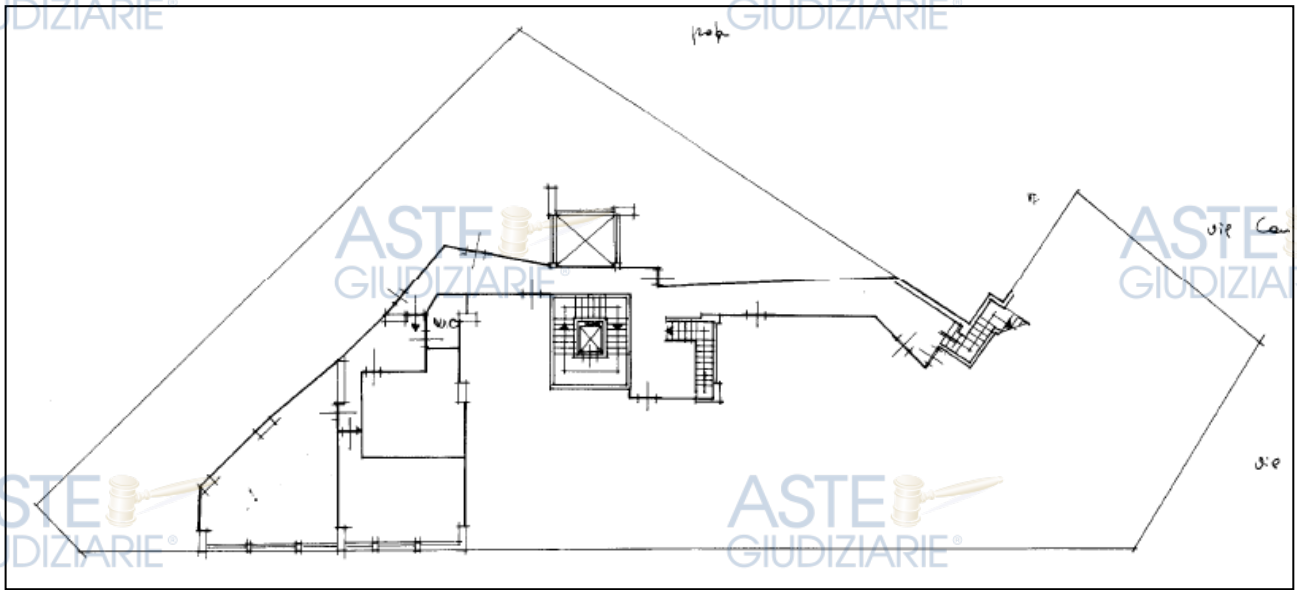
3. presenza di un'apertura di collegamento realizzata nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 11;
4. eliminazione della tramezzatura interna e creazione di un unico ambiente nel vano con ingresso dal corridoio comune (vano 2);
5. presenza di un'apertura di collegamento realizzata nella parete di confine con l'unità immobiliare adiacente sub 64.

Si segnalano, inoltre, una differenza tra l'altezza interna indicata nella planimetria catastale, pari a 3,00 metri, e quella effettivamente riscontrata, pari a 2,65 metri., una discrepanza in relazione alla mancata rappresentazione del cavedio collocato tra i servizi igienici dei due locali, nonché la presenza di una parete mobile che suddivide lo spazio interno di uno dei vani dell'ufficio sub 12, con la precisazione che quest'ultima, data la sua natura precaria e non comportando variazioni strutturali e/o di destinazione d'uso, non ha incidenza sulla rendita catastale.

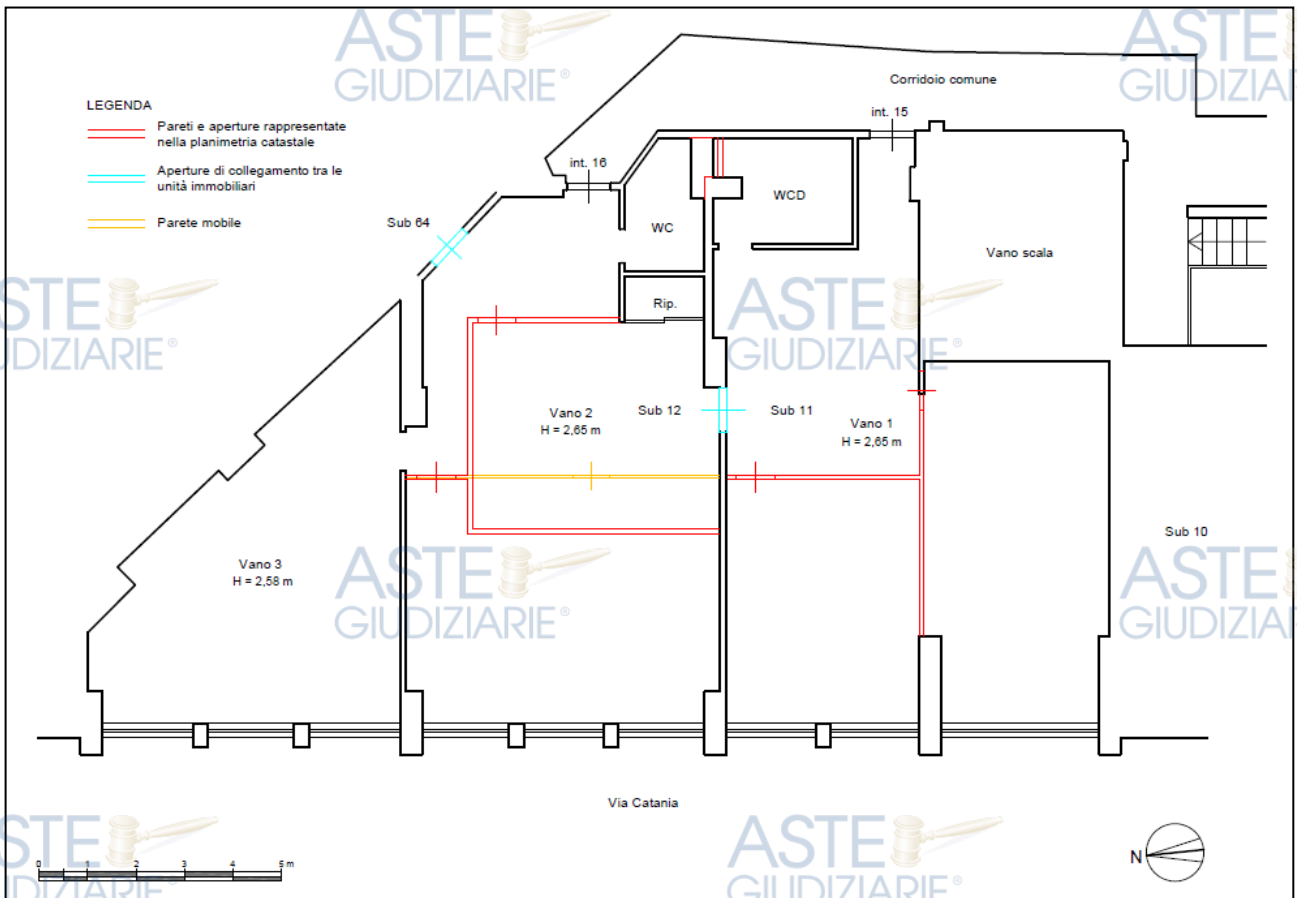
Premesso che l'apertura di collegamento con l'immobile sub 64, come illustrato nel prosieguo della perizia, non risulta sanabile e, pertanto, è necessario provvedere alle opportune opere di ripristino mediante la chiusura del varco realizzato nel muro di confine, ai fini della conformità catastale, tenuto conto anche dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio descritti nel prosieguo della relazione, occorre procedere ad una variazione DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria catastale, a fronte di un costo, comprensivo di compensi tecnici e diritti erariali, che può quantificarsi in circa 1.000,00 euro.



Planimetria catastale dell'immobile sub 11



Planimetria catastale dell'immobile sub 12



Planimetria dello stato di fatto degli immobili subalterni 11 e 12 con l'indicazione delle difformità rispetto alle planimetrie catastali

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena proprietà degli immobili destinati a ufficio siti in Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interni 15 e 16. Il lotto è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **unità n. 1:** piena proprietà dell'immobile destinato a ufficio sito in Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interno 15, con accesso dal corridoio comune del piano ammezzato dell'edificio, prima porta a sinistra percorrendo la porzione di corridoio a sinistra salendo la scala, senza ascensore, munita di montascale elettrico.

L'immobile è composto da un unico grande ambiente e da un WC doccia e risulta oggi accorpato all'unità immobiliare contigua sub 12, anch'essa oggetto di pignoramento, per effetto della realizzazione di una porta nella parete di confine tra i due locali.

Confinante con unità immobiliare p.lla 721 sub 12 a nord, con corridoio comune a est, con vano scala e unità immobiliare p.lla 721 sub 10 a sud, con via Catania a ovest.

È riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 50, p.lla 721 sub 11**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla presenza di un'apertura di collegamento realizzata nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 12 e alla diversa distribuzione interna.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito giusta concessione edilizia n. 79 del 14.03.1988, concessione edilizia di variante n. 274 del 07.09.1989 e concessione edilizia di variante n. 47 del 29.01.1990 ed è stato dichiarato abitabile e agibile con certificato prot. n. 1492 del 01.03.1990. Non sono stati rinvenuti i grafici del progetto autorizzato.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale, che verosimilmente rappresenta la configurazione e la composizione interna autorizzate in forza dei titoli edilizi rilasciati, in ordine all'accorpamento all'immobile contiguo sub 12 per effetto della realizzazione di un'apertura di collegamento nella parete di confine tra i locali e alle modifiche della distribuzione interna;

- **unità n. 2:** piena proprietà dell'immobile destinato a ufficio sito in Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interno 16, con accesso dal corridoio comune del piano ammezzato dell'edificio, seconda porta a sinistra percorrendo la porzione di corridoio a sinistra salendo la scala, senza ascensore, munita di montascale elettrico.

L'immobile è composto da un grande vano, bipartito mediante l'installazione di una parete mobile, da un ulteriore vano comunicante con il precedente, da un WC con adiacente ripostiglio e risulta oggi accorpato all'unità immobiliare contigua sub 11, anch'essa oggetto di pignoramento, per effetto della realizzazione di una porta nella parete di confine tra i due locali. L'immobile è altresì collegato all'unità immobiliare adiacente sub 64, estranea al

pignoramento, tramite una porta realizzata nella parete di confine tra i due locali.

Confinante con unità immobiliare p.lla 721 sub 64 a nord, con corridoio comune a est, con unità immobiliare p.lla 721 sub 11 a sud, con via Catania a ovest.

È riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 50, p.lla 721 sub 12**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla presenza di un'apertura di collegamento realizzata nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 11, alla diversa distribuzione interna, alla presenza di un'apertura di collegamento realizzata nella parete di confine con l'unità immobiliare adiacente sub 64.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito giusta concessione edilizia n. 79 del 14.03.1988, concessione edilizia di variante n. 274 del 07.09.1989 e concessione edilizia di variante n. 47 del 29.01.1990 ed è stato dichiarato abitabile e agibile con certificato prot. n. 1492 del 01.03.1990. Non sono stati rinvenuti i grafici del progetto autorizzato.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale, che verosimilmente rappresenta la configurazione e la composizione interna autorizzate in forza dei titoli edilizi rilasciati, in ordine all'accorpamento all'immobile contiguo sub 11 per effetto della realizzazione di un'apertura di collegamento nella parete di confine tra i locali, alle modifiche della distribuzione interna, alla realizzazione di un'apertura di collegamento nella parete di confine con l'unità immobiliare adiacente sub 64, estranea al pignoramento.

Le difformità riscontrate, previa eliminazione dell'apertura di collegamento con l'immobile sub 64, estraneo al pignoramento, risultano regolarizzabili a fronte di un costo che si quantifica in circa 7.000,00 euro.

Gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE), che dovrà essere redatto a seguito degli opportuni procedimenti di regolarizzazione catastale e urbanistico-edilizia con un costo pari a 200,00 euro.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO (LOTTO UNICO): 222.100,00 euro
(duecentoventiduemilacento/00 euro)

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

La titolarità dei beni pignorati risulta essere la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- Con atto di compravendita in Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo del 04.06.1992, rep. n. 13924/8756 (Allegato 3), trascritto in data 05.06.1992 ai nn. 27440/19077, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno acquistato, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Palermo, XXXXXXXXXXXX, la piena proprietà dei seguenti immobili:

– numero due locali attigui ubicati al piano ammezzato da adibire a laboratorio artigianale di ottica, scala unica, numeri interni 15 e 16, composti rispettivamente:

- a) l'interno 15 da tre vani e un WC (individuato come n. 8 nel certificato di abitabilità);
b) l'interno 16 da tre vani, WC e corridoio di disimpegno (individuato come n. 7 nel certificato di abitabilità),

riportati in catasto al foglio 50, p.lla 721 sub 11 (interno 15) e sub 12 (interno 16).

N.B. Nel superiore atto di vendita si legge che *“In particolare, viene compresa nella vendita quale pertinenza degli immobili trasferiti, una quota indivisa dell'area destinata a parcheggio e asservita al fabbricato [...] . Più precisamente, si trasferisce alla parte acquirente la quota indivisa di detta area, proporzionale alla quota millesimale assegnata alle unità immobiliari in oggetto”*.

- Con atto di compravendita in rettifica in Notaio Giuseppe Dioguardi di Villafrati (PA) del 28.07.2006, rep. n. 41221, trascritto in data 01.08.2006 ai nn. 49941/26496 (Allegato 9), dato che nell'atto del 04.06.1992, rep. n. 13924/8756 la sig.ra XXXXXXXXXXXX è stata erroneamente indicata come “XXXXXXXXXXXXXXXXX”, si è proceduto alla rettifica del titolo di acquisto suddetto solo con riferimento alla correzione del nominativo della debitrice, restando inalterato tutto il resto. Per completezza, si riporta di seguito uno stralcio del Quadro D della nota di trascrizione: Nell'atto d'acquisto 4 giugno 1992, rep. n. 13924, alle minute del dott. Anna Maria Siciliano, notaio in Palermo, ivi registrato il 3 giugno 1992, trascritto il 5 giugno 1992 ai nn. 27440/19077 la sig.ra XXXXXXXXXXXX è stata indicata come “XXXXXXXXXXXXXXXXX”. Si chiede che tale atto venga rettificato solo con riferimento alla superiore correzione, restando inalterato tutto il resto.
- Con atto di compravendita in Notaio Francesco Catania di Palermo del 17.02.1988, trascritto in data 24.02.1988 ai nn. 8675/6780, la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX ha acquistato l'area edificabile, su cui è stato costruito il fabbricato comprendente i beni pignorati, sita in Palermo, sul prolungamento di via Catania, angolo via Malaspina, della

superficie di circa 1.042 mq, censita in catasto al foglio 50, p.lle 69-74-150-616-622-623.

Si segnala che l'attuale p.lla 721 del C.T. deriva dalle originarie p.lle 69-74-150-616-622-623 per costituzione con tipo mappale n. 4583.1/1989 del 13.12.1989 e successivo frazionamento n. 136754.1/2012 del 04.04.2012.

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

- ***Inquadramento urbanistico***

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **Zona territoriale omogenea B3** (artt. 6 e 9 delle N.T.A.), che comprende le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato (v. certificato di destinazione urbanistica, stralci tavola P.R.G. e N.T.A. in Allegato 10).

Nelle Zone B3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione sono consentite nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade (5,00 mc/mq).

- ***Regolarità edilizia***

Con istanze di accesso agli atti prot. n. 241192 del 10.03.2025 e prot. n. 241197 del 10.03.2025 l'esperto ha chiesto al SACE del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative ai cespiti pignorati acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 11). In riscontro alle suddette istanze l'U.T.C., con nota prot. n. 249929 del 12.03.2025, ha comunicato all'esperto di non avere reperito il fascicolo di abitabilità n. 1492/1990 relativo al fabbricato comprendente i beni pignorati (Allegato 12). Si segnala che il debitore esecutato, nel corso del sopralluogo presso i cespiti staggiti, ha fornito alla scrivente copia del certificato di abitabilità/agibilità (v. verbale delle operazioni in Allegato 2).

Inoltre, con comunicazione trasmessa a mezzo PEC del 14.03.2025, il Servizio Condonò Edilizio ha comunicato all'esperto che non risultano istanze di sanatoria in relazione ai cespiti pignorati (Allegato 13).

Stante il mancato reperimento della documentazione urbanistico-edilizia, nonché dei grafici del progetto autorizzato, l'esperto, avendo accertato l'avvenuta trascrizione della concessione edilizia n. 79/1988, ha provveduto ad acquisire la copia del suddetto titolo presso la Conservatoria dei

RR.II. (Allegato 14), unitamente alle note di trascrizione degli atti di vincolo di destinazione a parcheggio (Allegato 15). Successivamente l'U.T.C., dietro richiesta dell'esperto, ha prodotto copia delle concessioni edilizie rilasciate per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione.

Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia dei cespiti pignorati, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione acquisita.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- **concessione edilizia n. 79 del 14.03.1988** rilasciata dal Comune di Palermo a XXXXX XXXXXXXXX, nella qualità di Amministratore della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, proprietaria dell'area di cui al foglio di mappa 50, p.lle 69-74-150-616-622-623, sita in Palermo, via Catania angolo via Malaspina, per le opere consistenti nella demolizione degli immobili esistenti e nella costruzione di un edificio destinato a civile abitazione, uffici e negozi, composto da piano cantinato e semicantinato, destinato agli usi agibili consentiti ai sensi dell'art. 9 delle N. di A., piano terra e piano ammezzato, estesi al di fuori della sagoma dell'edificio, queste ultime parti destinate agli usi consentiti dagli artt. 9 e 55 delle N. di A., piano primo, tre piani tipo, quinto, sesto, settimo e ottavo piano parzialmente rientranti, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 04.11.1987 (Allegato 16);
- **concessione edilizia n. 274 del 07.09.1989** rilasciata dal Comune di Palermo a XXXXX XXXXXXXXX, nella qualità di Amministratore della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, proprietaria dell'area di cui al foglio di mappa 50, p.lle 69-74-150-616-622-623, sita in Palermo, via Catania angolo via Malaspina, per le opere consistenti nella variante al progetto originario per la costruzione di un edificio destinato a civile abitazione, uffici e negozi, autorizzato con concessione edilizia n. 79 del 14.03.1988, consistente in una diversa distribuzione interna ai vari piani, nella eliminazione delle verande nei primi quattro piani sugli angoli del prospetto anteriore, nell'aumento del piano semicantinato determinato dall'eliminazione di una chiostrina a forma triangolare, nella previsione di apertura di luci nel muro perimetrale a confine con proprietà aliena, nella diversa destinazione del piano cantinato, che ora viene adibito a parcheggio ed inoltre nella eliminazione dell'indiana sulla futura strada di P.R.G., in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 15.03.1989 (Allegato 17);
- **concessione edilizia n. 47 del 29.01.1990** rilasciata dal Comune di Palermo a XXXXX XXXXXXXXX, nella qualità di Amministratore della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, proprietaria dell'area di cui al foglio di mappa 50, p.lle 69-74-150-616-622-

623, sita in Palermo, via Catania angolo via Malaspina, per le opere consistenti nella variante al progetto originario per la costruzione di un edificio destinato a civile abitazione, uffici e negozi, autorizzato con concessione edilizia n. 79 del 14.03.1988 e successiva concessione di variante n. 274 del 07.09.1989, consistente nella eliminazione della chiostrina denominata C, in una diversa distribuzione interna ai vari piani, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 13.12.1989 (Allegato 18).

La costruzione anzidetta, realizzata in forza di concessione n. 79 del 14.03.1988 e di concessioni di variante n. 274 del 07.09.1989 e n. 47 del 29.01.1990, visti il certificato dell'Ufficio della Toponomastica, il rapporto tecnico prot. n. 1304/15 del 26.02.1990, il parere igienico sanitario del 01.03.1990, il verbale di collaudo delle strutture in cemento armato n. 2261 del 13.11.1989 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, la copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto di cui all'art. 52 della L. 47/1985, è stata dichiarata abitabile e agibile con **certificato prot. n. 1492 del 01.03.1990** (Allegato 19). Con il suddetto certificato prot. n. 1492/1990 è stato dichiarato agibile **il piano ammezzato suddiviso in otto unità immobiliari** e, con specifico riferimento agli immobili pignorati, risultano agibili **l'unità numero sette composta da tre locali, W.C. e corridoio di disimpegno**, corrispondente all'odierno sub 12, e **l'unità numero otto composta da tre locali e W.C.**, corrispondente all'odierno sub 11. Si rileva che la composizione interna degli immobili pignorati subalterni 11 e 12, come descritta nel certificato di abitabilità/agibilità, risulta conforme con quanto rappresentato nelle planimetrie d'impianto presentate in data 22.12.1989, altresì corrispondenti alle ultime planimetrie in atti. Nel merito si ribadisce che, stante il mancato reperimento della pratica edilizia relativa al fabbricato in esame, non è stato possibile visionare i grafici del progetto autorizzato ma che, tuttavia, vista la descrizione riportata nel certificato di abitabilità e considerato che l'ultimo progetto di variante è stato presentato in data 15.11.1989, si può ritenere che la consistenza e la composizione interna rappresentate nelle planimetrie d'impianto del 22.12.1989 corrispondano a quelle assentite dai titoli edilizi rilasciati.

Ciò premesso, dal confronto effettuato tra le planimetrie catastali, che verosimilmente rappresentano la configurazione e la distribuzione interna autorizzate con concessioni n. 79/1988, n. 274/1989 e n. 47/1990, e lo stato attuale dei cespiti pignorati, si evidenziano le difformità di seguito indicate (cfr. Allegati 4, 7 e 8):

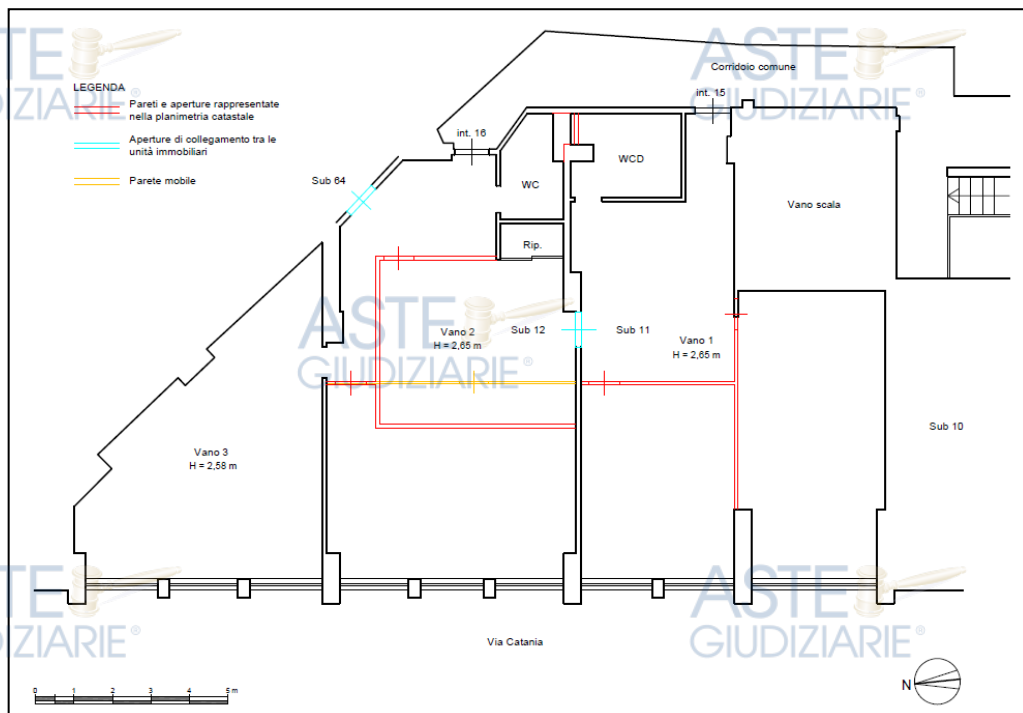
▪ **unità n. 1: ufficio sub 11**

1. realizzazione di un'apertura di collegamento nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 12 e conseguente accorpamento a detto locale;
2. eliminazione della tramezzatura interna e creazione di un unico ambiente (vano 1);

■ **unità n. 2: ufficio sub 12**

3. realizzazione di un'apertura di collegamento nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 11 e conseguente accorpamento a detto locale;
4. eliminazione della tramezzatura interna e creazione di un unico ambiente nel vano con ingresso dal corridoio comune (vano 2), installazione di una parete mobile che suddivide lo spazio interno del vano 2 e di un controsoffitto nel vano 3;
5. realizzazione di un'apertura di collegamento tra l'immobile pignorato sub 12 e la confinante unità immobiliare sub 64, estranea alla presente procedura esecutiva.

Si rilevano, inoltre, una differenza tra l'altezza di 3,00 metri indicata nelle planimetrie catastali, presumibilmente corrispondente all'altezza di interpiano, e quella effettivamente riscontrata pari a 2,65 metri, nonché una discrepanza in relazione alla mancata rappresentazione del cavedio in cui sono alloggiati la colonna di scarico condominiale e le canalizzazioni del sistema di aerazione forzata dei servizi igienici, con la precisazione che, data la natura di tali impianti, si ritiene che la loro ubicazione non sia mutata dall'epoca di costruzione del fabbricato. Si segnala in proposito che, ai sensi dell'art. 34-bis, c. 2 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, rientra nelle tolleranze esecutive e, perciò, non costituisce violazione edilizia.



Planimetria dello stato di fatto degli immobili subalterni 11 e 12 con l'indicazione delle difformità rispetto alle planimetrie catastali d'impianto

Data la categoria catastale degli immobili, censiti quali uffici e studi privati (A/10), l'esperto, con richiesta inviata a mezzo PEC del 27.05.2025 e assunta al prot. n. 763779/2025 del 27.05.2025, ha richiesto al SUAP di Palermo di prendere visione di eventuali pratiche edilizie acquisite agli atti dell'Ufficio, in riscontro alla quale, con nota trasmessa a mezzo PEC del 30.06.2025, il SUAP ha comunicato che non risultano pratiche edilizie relative ai beni pignorati (Allegato 21).

Sulla scorta di quanto accertato, in relazione alle difformità riscontrate e alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati deve procedersi con le modalità appresso indicate.

Va preliminarmente segnalato che, per quanto attiene alla realizzazione dell'apertura di collegamento di cui al punto 5., la quale di fatto determina la fusione del locale sub 12 con l'unità immobiliare contigua sub 64, essendo quest'ultima estranea al pignoramento, non risulta possibile procedere ad una ipotesi di accorpamento dei due locali e, perciò, occorre ripristinare lo stato preesistente del bene pignorato sub 12, al fine di renderlo nuovamente autonomo e fruibile nella sua effettiva consistenza, ricostituendo la continuità della parete di confine mediante l'eliminazione delle porta realizzata e la ricostruzione della struttura muraria.

La realizzazione dell'apertura nella parete di confine tra gli immobili pignorati subalterni 11 e 12 descritta ai superiori punti 1. e 3., che di fatto determina una fusione degli stessi, rientra tra gli interventi di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. di recepimento con modifiche degli artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001, soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

La redistribuzione degli ambienti interni mediante l'eliminazione e/o lo spostamento di tramezzature come descritta ai punti 2., e 4. è un intervento altresì ascrivibile alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. Anche l'installazione della parete mobile nel vano 2 e la realizzazione del controsoffitto nel vano 3, sebbene si tratti di strutture prefabbricate, avendo incidenza sui parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente (altezza interna, circolazione dell'aria, salubrità), si configurano quali interventi di manutenzione straordinaria. Per quanto attiene all'altezza interna riscontrata di 2,65 metri, in difetto dei grafici attestanti le misure previste dal progetto autorizzato non è possibile quantificare l'eventuale scostamento rispetto alle stesse. Non di meno, anche con riferimento all'altezza del controsoffitto presente nel vano 3, che realizza un'altezza utile interna pari a 2,58 m, si segnala che ai sensi dell'art. 54, comma 1, lettera c) del Regolamento Edilizio l'altezza minima interna prescritta per i locali classificati A3, tra cui rientrano gli uffici e gli studi professionali, non deve essere inferiore a 2,40 metri.

Trattandosi di opere già realizzate, per la loro regolarizzazione occorre presentare la comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva) – sostanzialmente consistenti

nell'accorpamento delle due unità immobiliari subalterni 11 e 12, aventi medesima destinazione, e nelle modifiche della distribuzione interna – che comporta il pagamento della sanzione pecuniaria.

A conclusione del procedimento di regolarizzazione urbanistico-edilizia, dovrà inoltre essere presentata una nuova segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. Va evidenziato, infatti, che nel caso di fusione di immobili è prevista, oltre alla dichiarazione di aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate, anche la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio stesso e degli impianti in esso installati, valutati secondo quanto dispone la legge vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato¹.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili ignorati, comprensive di opere di ripristino, sanzioni, compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa 7.000,00 euro.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia saranno detratti dal valore di stima.

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

Le unità immobiliari pignorate sono attualmente occupate in assenza di titolo dalla società XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, con socio unico e legale rappresentante il sig. XXXXXXXXXXXX.

Visto l'attuale stato di possesso dell'immobile pignorato da parte di un soggetto terzo in assenza di titolo, il custode giudiziario ha chiesto all'esperto di quantificare l'importo da versare alla custodia a titolo di indennità per l'occupazione dei cespiti staggiti da parte della prefata società. In riscontro alla predetta richiesta l'esperto, con relazione trasmessa a mezzo PEC del 23.05.2025 (Allegato 22), ha proceduto alla quantificazione della somma da richiedersi all'odierna occupante a titolo di indennità, determinando l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione pari a 12.384,00 euro/anno, corrispondenti a 12 rate mensili di 1.032,00 euro.

¹ Art. 24, comma 2, lettera c) del D.P.R. 380/2001.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- In relazione al terreno identificato al foglio 50, p.lle 69-74-150-622-623 esteso circa 1.683 mq, su cui insiste il fabbricato comprendente i beni pignorati oggi identificato dalla p.lla 721, è stato costituito in favore del Comune di Palermo vincolo di inedificabilità sull'area pari a 1.041,82 mq, ad esclusione dell'area di sedime delle costruzioni oggetto della richiesta di concessione secondo il progetto approvato dalla C.E. in data 04.11.1987, nonché vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967 e dell'art. 40 della L.R. 19/1973, sull'area di 361,40 mq, in forza di atto di costituzione di vincolo di non edificazione in Notaio Francesco Catania di Palermo del 23.06.1989, rep. n. 52999, trascritto in data 13.07.1989 ai nn. 28414/21243 (v. Allegato 15).

I superiori vincoli sono subordinati al permanere dell'immobile oggetto della richiesta di concessione edilizia sul cui progetto la C.E. ha espresso parere favorevole in data 04.11.1987 e, pertanto, le aree in oggetto dovranno ritenersi svincolate nell'eventualità di demolizione del suddetto immobile, con il consenso del Comune stesso.

- In relazione al terreno identificato al foglio 50, p.lle 69-74-150-622-623 esteso circa 1.683 mq, su cui insiste il fabbricato comprendente i beni pignorati oggi identificato dalla p.lla 721, **a parziale modifica della precedente destinazione** di cui all'atto in Notaio Francesco Catania di Palermo del 23.06.1989, è stato successivamente costituito in favore del Comune di Palermo vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967 e dell'art. 40 della L.R. 19/1973 sull'area di 317,17 mq da destinare a parcheggio comune e di 263,03 mq da destinare a parcheggi singoli, in forza di atto di costituzione di vincolo di destinazione in Notaio Francesco Catania di Palermo dell'08.03.1988, rep. n. 51793, trascritto in data 12.03.1988 ai nn. 11658/9116 (v. Allegato 15).

Il superiore vincolo è subordinato al permanere dell'immobile oggetto della richiesta di concessione di variante sul cui progetto la C.E. ha espresso parere favorevole in data 15.03.1989 e, pertanto, le aree in oggetto dovranno ritenersi svincolate nell'eventualità di demolizione del suddetto immobile, con il consenso del Comune e previa certificazione del Comune stesso.

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

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **7.000,00 euro** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- certificazione energetica (APE), per la cui redazione si prevede un costo pari a **200,00 euro**;

- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **1.000,00 euro** come determinato in risposta al quesito n. 3;

Si precisa che i suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dal dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 23.07.2025 (Allegato 23).

➤ ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario in Notaio Giuseppe Dioguardi di Villafrati (PA) del 28.07.2006, rep. n. 41221/10672, **iscritta in data 01.08.2006 ai nn. 49942/16976**, con montante di 600.000,00 euro, a garanzia di un capitale di 300.000,00 euro, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova, C.F. 03285880104, contro XXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, sopra la piena proprietà degli immobili siti in Palermo, via Catania n. 166/A (catastalmente n. 168), piano ammezzato, interni 15 e 16, distinti in catasto al foglio 50, p.lla 721 sub 11 (interno 15), cat. A/10, consistenza 3 vani e sub 12 (interno 16), cat. A/10, consistenza 4,5 vani.
Debitore non datore di ipoteca XX, con sede in XXXXX, XXXXXXXXXXX.
- Ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 29.10.2010, rep. n. 31926/2010, **iscritta in data 18.11.2010 ai nn. 61815/13476**, con montante di 63.881,28 euro, a garanzia di un capitale di 31.940,64 euro, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Palermo, C.F. 00833920150, contro XX XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili siti in Palermo, via Catania n. 166/A (catastalmente n. 168), piano ammezzato, interni 15 e 16, distinti in catasto al foglio 50, p.lla 721 sub 11 (interno 15), cat. A/10, consistenza 3 vani e sub 12 (interno 16), cat. A/10, consistenza 4,5 vani.
- Ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 20.12.2010, rep. n. 33093/2010, **iscritta in data 24.01.2011 ai nn. 3914/644**, con montante di 1.139.302,10 euro, a garanzia di un capitale di 569.651,05 euro, a favore di SERIT SICILIA S.P.A.

AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Palermo, C.F. 00833920150, contro XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili siti in Palermo, via Catania n. 166/A (catastalmente n. 168), piano ammezzato, interni 15 e 16, distinti in catasto al foglio 50, p.lla 721 sub 11 (interno 15), cat. A/10, consistenza 3 vani e sub 12 (interno 16), cat. A/10, consistenza 4,5 vani e altro bene.

➤ TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare del 05.08.2011, rep. n. 2927/2011, **trascritto in data 12.09.2011 ai nn. 43728/31563**, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, C.F. 09339391006, contro, tra gli altri, XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, sopra, tra gli altri, la piena proprietà degli immobili siti in Palermo, via Catania n. 166/A (catastalmente n. 168), piano ammezzato, interni 15 e 16, distinti in catasto al foglio 50, p.lla 721 sub 11 (interno 15), cat. A/10, consistenza 3 vani e sub 12 (interno 16), cat. A/10, consistenza 4,5 vani.

N.B. Sulla base di quanto certificato dalla Cancelleria all'esito delle ricerche effettuate, i cespiti staggiti identificati al foglio 50, p.lla 721, subalterni 11 e 12 risultavano già pignorati nella procedura esecutiva R.G.E. 482/2011, ma in data 09.11.2023 è stata dichiarata l'estinzione parziale di detta procedura con riferimento ai beni sopra richiamati.

- Atto di pignoramento immobiliare del 10.05.2024, rep. n. 6741, **trascritto in data 07.06.2024 ai nn. 27802/22380**, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, sopra la piena proprietà degli immobili siti in Palermo, via Catania n. 166/A (catastalmente n. 168), piano ammezzato, interni 15 e 16, distinti in catasto al foglio 50, p.lla 721 sub 11 (interno 15), cat. A/10, consistenza 3 vani e sub 12 (interno 16), cat. A/10, consistenza 4,5 vani.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della certificazione notarile depositata in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità relative al cespite pignorato.

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

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza e delle risultanze catastali, gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sui beni dai debitori eseguiti risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Lo stabile che comprende i cespiti staggiati ha costituito un Condominio la cui gestione è affidata al sig. Salvatore Silvio, nella qualità di amministratore del Condominio di via Catania n. 166.

L'esperto, con nota inviata il 14.03.2025 e nota di sollecito inviata in data 03.06.2025, oltre successiva richiesta telefonica, ha chiesto alla suddetta amministrazione condominiale le opportune informazioni inerenti al presente quesito (Allegato 24). Atteso che la scrivente, ad oggi, non ha avuto alcun riscontro da parte dell'amministrazione condominiale interpellata, non risulta possibile fornire le informazioni concernenti l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione, affermare se siano state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria, né se vi sia un debito pregresso per quote condominiali insolute negli ultimi due anni o la pendenza di procedimenti giudiziari in relazione al cespite staggito.

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

Criterio di stima

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato degli immobili, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, dunque, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbero essere scambiati i beni in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima degli immobili in parola, vista la disponibilità di un numero sufficiente di prezzi noti, si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei valori di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. Nel merito si evidenzia che, stante l'attribuzione di un posto

auto ubicato nell'area comune del piano interrato destinata a parcheggio come riportata nel titolo di acquisto, si ritiene che tale circostanza abbia incidenza sul valore degli immobili, anche in considerazione del contesto urbano circostante, caratterizzato da edilizia ad alta densità e da una scarsa disponibilità di aree di parcheggio e, per tale ragione, se ne terrà conto ai fini della stima.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo.

Il 2024 si è concluso con segnali incoraggianti per il mercato degli immobili non residenziali, che registra un aumento generalizzato delle compravendite, sebbene l'Osservatorio del Mercato Immobiliare segnali una contrazione delle compravendite degli uffici (-2,3%), soprattutto nelle grandi città. Negli ultimi sei mesi i prezzi delle compravendite di uffici a Palermo segnano un leggero aumento e tale incremento risulta abbastanza definito e omogeneo, con quotazioni più elevate nelle zone centrali (Politeama-Libertà).

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

La superficie commerciale degli immobili in oggetto, calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/1998, è la seguente:

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda ufficio sub 11	82,98	1,00	82,98
Superficie commerciale sub 11			83,00
Superficie coperta lorda ufficio sub 12	112,74	1,00	112,74
Superficie commerciale sub 12			113,00
Totale superficie commerciale (sub 11 + sub 12)			196,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui essi ricadono, procedendo al confronto con immobili simili correntemente offerti, tratti dai siti web degli operatori del settore (*Immobiliare.it*, *Idealista*) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, anno di costruzione, taglio dimensionale, stato d'uso, come riportato nella tabella che segue (v. Allegato 25):

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore (€/mq)
Via Catania	1970	Buono	50,00	55.000,00	1.100,00

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore (€/mq)
Via Catania	1962	Buono	116,00	153.000,00	1.319,00
Via Catania	1970	Ottimo	81,00	110.000,00	1.358,00
Via G. Cusmano	—	Ottimo	130,00	240.000,00	1.846,00
Via Libertà	1939	Buono	160,00	310.000,00	1.937,00
Via P.pe di Villafranca	1960	Buono	80,00	160.000,00	2.000,00
Valore medio (€/mq)					1.593,00

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili destinati a uffici e studi professionali (cat. A/10) localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per intero e per il diritto di proprietà. I valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 26):

Periodo	Categoria	Sup. catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore (€/mq)
Marzo 2024	A/10	53,00	87.000,00	1.641,00
Giugno 2024	A/10	200,00	420.000,00	2.100,00
Luglio 2024	A/10	88,00	88.000,00	1.000,00
Settembre 2024	A/10	38,00	38.000,00	1.000,00
Marzo 2025	A/10	121,00	130.000,00	1.074,00
Valore medio (€/mq)				1.363,00

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative agli uffici, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 27):

O.M.I. – Zona: Semicentrale – Sciuti, Notarbartolo, Villabianca, De Gasperi, Giotto, Nebrodi, Galilei

Tipologia: Uffici – Min 950 €/mq – Max 1.400 €/mq

Pertanto, sulla base dei corrispettivi dichiarati nelle compravendite immobiliari, oltre che dal riscontro con i prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della eventuale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione – e con i valori discendenti dalle quotazioni OMI, per gli immobili oggetto di stima può assumersi quale valore unitario il seguente prezzo medio di mercato:

$$V_U = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie dei beni da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona o quartiere (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita e sulla visibilità di immagine, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3).

Il coefficiente relativo alla zona tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (qualificazione del centro urbano, fruibilità) e delle *caratteristiche sociali* (rapporto tra popolazione residente e non residente) e ad esso si attribuisce il seguente valore:

$$k_1 = 1,05$$

Il coefficiente relativo all'edificio si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti e aree pertinenziali), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (sicurezza, facilità di individuazione) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore:

$$k_2 = 1,03$$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare prende in considerazione direttamente le qualità proprie dei beni oggetto di stima. Le caratteristiche che influenzano il valore di un immobile a destinazione terziario-commerciale sono essenzialmente cinque: *funzionali* (morfologia dell'unità immobiliare), *estetiche* (qualità degli elementi architettonici e delle finiture), *posizionali* (livello di piano, tipo di affaccio), *dimensionali* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui viene attribuito il seguente valore:

$$k_3 = 0,88$$

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

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1,05 \times 1,03 \times 0,88 = 0,95$$

Il valore unitario relativo agli immobili oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_m = \text{Valore commerciale medio}$$

$$K = \text{Coefficiente correttivo complessivo}$$

Dato il valore ordinario medio per la zona pari a 800,00 €/mq, il valore unitario degli uffici risulta quindi:

$$V_u = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.235,00 \text{ euro}$$

Il valore di mercato degli immobili sarà dato dal prodotto del valore unitario per le superfici

commerciali prima determinate:

Unità immobiliare	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario	Valore di mercato (€)
Ufficio sub 11	83,00	1.235,00	102.505,00
Ufficio sub 12	113,00	1.235,00	139.555,00
Valore di mercato complessivo (sub 11 + sub 12)			242.060,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore di stima degli immobili, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3 , si detraggono i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia 7.000,00 euro
- regolarizzazione catastale 1.000,00 euro
- APE 200,00 euro

pari ad un importo complessivo di

8.200,00 euro

Pertanto, **il più probabile valore di mercato degli immobili**, decurtato dei costi sopra indicati, risulta pari a:

€ $(242.060,00 - 8.200,00) = 233.860,00$ euro (duecentotrentatremilaottocentosessanta/00 euro)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che gli immobili vengono trasferiti con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, per quanto precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra determinato nella misura del 5%:

€ $233.860,00 - (233.860,00 \times 0,05) = 222.167,00$ euro

Prezzo a base d'asta (in c.t.): 222.100,00 euro (duecentoventiduemilacenti/00 euro)

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 i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione inizio operazioni peritali
2. Verbale delle operazioni
3. Atto di vendita del 04.06.1992, rep. n. 13924
4. Documentazione catastale
5. Foto satellitari e sovrapposizione mappa
6. Documentazione fotografica
7. Planimetria dello stato di fatto degli immobili
8. Planimetria con difformità catastali
9. Atto in rettifica del 28.07.2006, rep. n. 41221
10. CDU e stralci P.R.G. e N.T.A.
11. Istanze di accesso agli atti SACE
12. Nota mancato reperimento fascicolo edilizio
13. Comunicazione Condono Edilizio
14. Concessione n. 79/1988 e trascrizione
15. Atti di vincolo di inedificabilità e di destinazione
16. Concessione edilizia n. 79 del 14.03.1988
17. Concessione edilizia n. 274 del 07.09.1989
18. Concessione edilizia n. 47 del 29.01.1990
19. Certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 1492/1990
20. Istanza di accesso agli atti SUAP
21. Nota SUAP
22. Quantificazione indennità di occupazione
23. Ispezione ipotecaria aggiornamento formalità
24. Richiesta informazioni spese condominiali
25. Annunci immobiliari di vendita
26. Valori immobiliari dichiarati OMI
27. Quotazioni immobiliari OMI

In ossequio al mandato conferito la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 1 agosto 2025

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Valentina Giardina