

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 302/2024

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

contro

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

appartamento ubicato in via Ettore Ximenes n. 49 nel Comune di Palermo,
identificato al C.F. di Palermo al foglio 117, particella 148 sub. 12



Esperto stimatore: Arch. Pietro Gioviale

INDICE

PREMESSA	3
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	3
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5
QUESITO N. 3: identificazione catastale del bene pignorato	9
QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto	12
QUESITO N. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	12
QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	14
QUESITO N. 7: stato di possesso attuale dell'immobile	19
QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	19
QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	18
QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	20
QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	20
QUESITO N. 12: valutazione dei beni e criteri di stima adottati	20
QUESITO N. 13: valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	23
ELENCO ALLEGATI	23

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del **08.08.2025** il Giudice dell'esecuzione Dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto Arch. Pietro Gioviale, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3117 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **22.08.2025**, il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

In data **10.09.2025**, il sottoscritto congiuntamente al nominato custode giudiziario Avv. Dorian Angelo, provvedeva al deposito telematico del modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

In data **16.02.2026**, si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (**All. 1 - verbale di immissione in possesso**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unico immobile.

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

- *piena proprietà di un appartamento sito a Palermo, via Ettore Ximenes n. 49, ubicato al primo piano, identificato al catasto Fabbricati di detto comune al foglio 117 particella 148, sub 12, piano 1, categoria A/4, classe 9, vani 3, rendita € 122,40.*

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 13.01.2004 in notaio Dott.ssa Maria Bonomo rep. 41725 rac. 18627, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo il 15.01.2004 ai nn. 1740/1435 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

- atto di compravendita del 08.02.2005 in notaio Dott. Vincenzo Cottone rep. 30799 rec.

9945, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo il 15.01.2004
ai nn. 5077/8259 da potere di [REDACTED].

(All. n.2 - atto di compravendita del 13.01.2004 e atto di compravendita del 08.02.2025).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti nella visura catastale attuale (**All. 3 - visura catastale attuale**).

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 (**All. 7 - estratto di mappa catastale**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 8 - stralcio Stimatrix forMaps**) riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale da Google Earth



Estratto di mappa catastale



Estratto catastale tratto da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Palermo, in via Ettore Ximenes n. 49, identificato al C.F. di Palermo, al fg. 117, p.lla 148 sub. 12, piano primo, categoria A/4, classe 9, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 41 mq., escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 122,40.

L'immobile è inserito in un edificio situato nel quartiere Borgo Vecchio del Comune di Palermo, caratterizzata dalla presenza di fabbricati a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, il piano terra destinato ad attività commerciali, mentre i restanti piani adibiti ad uso abitativo.

Tipologia: appartamento.

Ubicazione: via Ettore Ximenes.

Caratteristiche strutturali: struttura dell'edificio in muratura portante e tramezzi, solai in latero-cemento, copertura con tetto a falde prospetti esterni intonacati.

Accessi: strada comunale via Ettore Ximenes n. 49.

Confini: con proprietà sub. 11 e ballatoio condominiale a nord, con ballatoio condominiale e con proprietà sub. 8 ad est, con proprietà p.lla 149 a sud, con via D'Alia ad ovest.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: composto da ingresso/cucina, camera, disimpegno e w.c., con soppalco non abitabile adibito a ripostiglio di mq. 2,80 (altezza interna . 0,90) e un balcone.

Caratteristiche di finitura immobile: pavimentazione e rivestimenti del servizio igienico e della parete cucina realizzati in ceramica; balcone dotato di lastra in marmo e parapetto con ringhiera in ferro; superfici interne (verticali e orizzontali) rifinite con intonaco civile e tinteggiatura; w.c. provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia; infissi esterni in PVC con vetro, corredati da persiane in PVC; infissi interni sono in legno.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Il fabbricato nel suo complesso versa in condizioni manutentive scadenti, mentre l'unità immobiliare in esame si presenta in discreto stato conservativo e manutentivo. Gli impianti idrici ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e privi della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge 46/90.

L'impianto di smaltimento dei reflui avviene attraverso la rete fognaria cittadina.

Assenza di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Assenza dell'impianto di condizionamento ambientale.

(All. 9 - documentazione fotografica).

Attestato di prestazione energetica: No. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è di € 200,00.

Fotografie dei luoghi:



foto n. 1: via Ettore Ximenes



foto n.3: ingresso



foto n. 9: ballatoio condominiale coperto



foto n. 11: porta ingresso appartamento



foto nn. 13-14: soggiorno-cucina



foto n. 16: ingresso disimpegno

foto n. 18: disimpegno



foto n. 19: finestra disimpegno



foto n. 20: soppalco non abitabile da demolire



foto nn. 21-22: w.c.



foto nn. 23-24: camera

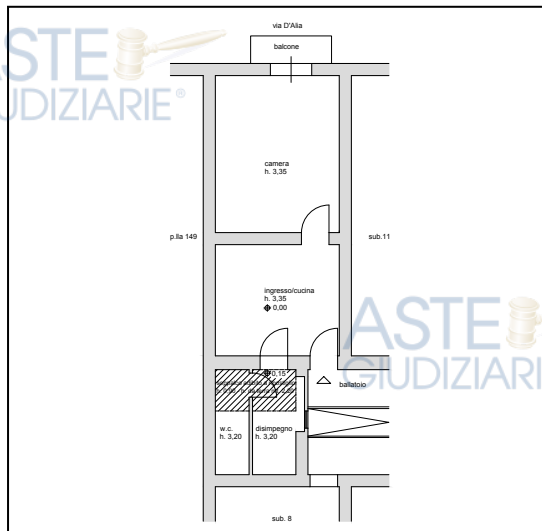


foto n. 28: balcone



foto n. 30: vista via D'Alia

Planimetria di rilievo attuale dei luoghi:



Superficie utile interna: appartamento mq. 36,40

Superficie commerciale: mq. 44,54

Altezza utile interna: mt. 3,35

(All. 10 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 117, particella 148, sub. 12, via Ettore Ximenes n. 49, piano primo, categoria A/4, classe 9, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 41 mq., escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 122,40.

La visura catastale attuale (**All. 3 - visura catastale attuale**) e storica (**All. 4 - visura catastale storica**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel titolo in capo all'esecutato.

Il bene pignorato risulta correttamente identificato nei dati catastali, con riferimento a dati censuari, piano di livello, indirizzo di toponomastica.

Dalla visura catastale storica risultano i seguenti dati derivanti:

- documento del 23.11.1978 voltura in atti dal 08.10.1991 registrazione Sede Palermo (PA) volume 2804 n. 29 del 08.05.1979 (n. 9086.1/1980);
- impianto meccanografico del 30.06.1987;
- variazione del 01.01.1992: variazione del quadro tariffario;

- atto del 13.01.2004 Pubblico ufficiale Bonomo Maria Sede Palermo (PA) repertorio n. 41725 compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1435.1/2004 Reparto PI di Palermo in atti dal 19.01.2004;
- voltura d'ufficio del 13.01.2004 repertorio n. 41725, convalida nota di trascrizione n. 1435/2004, voltura n. 38700.1/2006 - Partica n. PA0342759 in atti dal 07.11.2006;
- atto del 08.02.2005 Pubblico ufficiale Cottone Vincenzo Sede Palermo (PA) repertorio n. 30799, compravendita, la metà indivisa venduta, appartenendosi l'altra metà indivisa alla stessa compratrice [REDACTED] pervenne al venditore [REDACTED] per atto di acquisto del 13.01.2004 in Notar Bonomo da Palermo, registrato a Palermo il 14.01. 2004 al n. 165-IT Nota presentata con Modello Unico n. 5077.1/2005 Reparto PI di Palermo in atti dal 21.02.2005;
- superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015: dati relativi alla planimetria, data di presentazione 25.05.1981, prot. n. A;

Storia catastale del terreno. Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sorge su area distinta al C.T. del Comune di Palermo, al fg. 117 p.la. 148, qualità Ente Urbano ,superficie mq. 248, su cui risulta il seguente dato derivante:

- impianto meccanografico del 08.03.1988.
- variazione del 17.04.2014 Pratica n. PA0143351 in atti dal 17.04.2014 bonifica identificativo catastale (n. 4141.1/2014);
- tipo mappale del 06.02.2025 Pratica n. PA0019948 in atti dal 06.02.2025 presentato il 06.02.2025 per ampliamento (n. 19948.1/2025);

Intestatari catastali dell'immobile. quota di 1/1 della proprietà di [REDACTED].

- Precedente intestatario 1/2 proprietà fino al 08.02.2005 [REDACTED]
- Precedente intestatario 5/10 proprietà fino al 13.01.2004 [REDACTED].
- Precedente intestatario 1/10 proprietà fino al 13.01.2004 [REDACTED]
- Precedente intestatario 1/10 proprietà fino al 13.01.2004 [REDACTED]
- Precedente intestatario 1/10 proprietà fino al 13.01.2004 [REDACTED]
- Precedente intestatario 1/10 proprietà fino al 13.01.2004 [REDACTED]
- Precedente intestatario 1/10 proprietà fino al 13.01.2004 [REDACTED]
- Precedente intestatario della piena proprietà fino al 23.11.1978 [REDACTED]

Difformità catastali: Dalla verifica dello stato attuale dell'immobile è emersa una totale

difformità rispetto alla planimetria catastale del 25.05.1981 (**All. 5 - planimetria catastale del 25.05.1981**), invece, il confronto con la planimetria catastale d'impianto presentata in data 04.10.1939 scheda n. 10702584 (**All. 6 - planimetria catastale d'impianto del 04.10.1939 scheda n. 10702584**) ha invece evidenziato le seguenti difformità sostanziali:

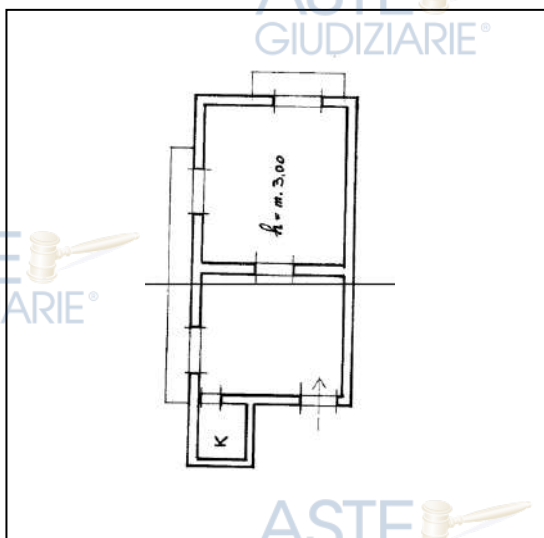
- a. diversa collocazione della porta di accesso nel muro strutturale che conduce al disimpegno;
- b. riduzione dello spessore del muro strutturale perimetrale sul lato destro del disimpegno;
- c. chiusura dell'originario ingresso dal ballatoio, previsto nella planimetria catastale d'impianto;
- d. realizzazione del bagno mediante la costruzione di un tramezzo, con inserimento di porta e sistema di aerazione;
- e. realizzazione di un soppalco in muratura non abitabile, adibito a ripostiglio di mq. 2,80, situato nel disimpegno/W.C., con altezza interna di mt. 0,90 e altezza da terra di mt. 2,20.

A seguito della regolarizzazione di tali difformità, sarà necessario procedere con la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale (DOCFA) al fine di allineare lo stato di fatto regolarizzato con i dati catastali (**All. 11 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità rispetto alle planimetrie catastali d'impianto**).

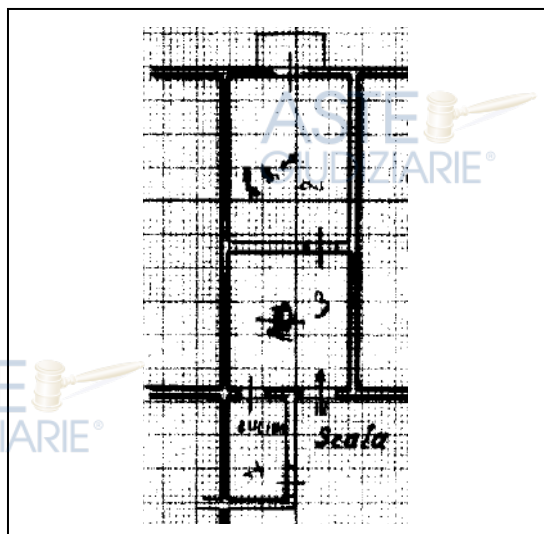
Costi relativi alla presentazione del DOCFA:

- spese tecniche escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 500,00
- diritti istruttoria: € 70,00

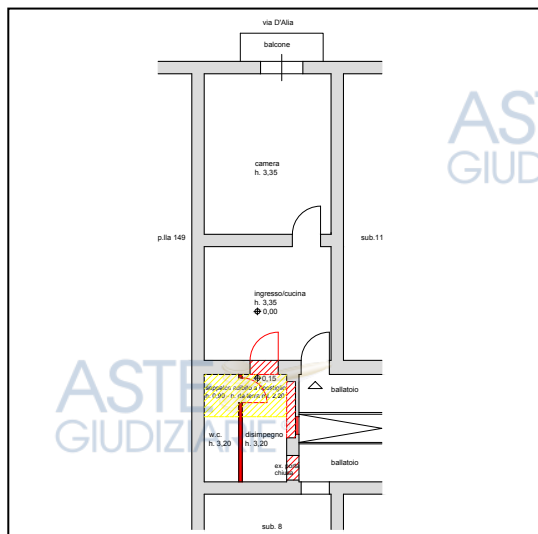
I costi come sopra determinati per la regolarizzazione delle difformità catastali saranno detratti dal valore di mercato.



Estratto planimetria catastale del 25.05.1981 (All.5)



Estratto planimetria catastale d'impianto del 04.10.1939 scheda n. 10702584 (All. 6)



Planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità rispetto alle planimetrie catastali d'impianto (All. 11)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNO: piena proprietà dell'appartamento, ubicato in Palermo, in via Ettore Ximenes n. 49, piano primo, senza ascensore, scala unica.

Composto da ingresso/cucina, camera, disimpegno e w.c., soppalco non abitabile adibito a ripostiglio di mq. 2,80 (altezza interna mt. 0,90) e un balcone.

Confina con proprietà sub. 11 e ballatoio condominiale a nord, con ballatoio condominiale e con proprietà sub. 8 ad est, con proprietà p.la 149 a sud, con via D'Alia ad ovest.

Censito al C.F. di Palermo al fg. 117 p.la 148, sub. 12.

L'immobile non è dotato di Licenza/concessioni edilizia/certificato di agibilità, essendo inserito in un corpo di fabbrica di antica costruzione antecedente al 1942.

L'immobile ricade secondo il P.R.G. del Comune di Palermo nell'ambito della prescrizione esecutive - Piani particolareggiati Zone "A", inoltre, ricadono i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto ferrovia,
- Aree Cave Storiche - Aree caratterizzate da: cave storiche "a fossa"; cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche.

La planimetria catastale attuale del 25.05.1981 individua un'altra unità immobiliare a causa di un probabile errore catastale.

Dalle verifiche dello stato attuale dell'immobile, si riscontra la conformità tra l'attuale stato

dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto, presentata in data 04.10.1939, scheda n. 10702584 e, conseguentemente, la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile, fatta eccezione per le seguenti difformità:

- a. diversa collocazione della porta di accesso nel muro strutturale che conduce al disimpegno;
- b. riduzione dello spessore del muro strutturale perimetrale sul lato destro del disimpegno;
- c. chiusura dell'originario ingresso dal ballatoio, previsto nella planimetria catastale d'impianto;
- d. realizzazione del bagno mediante la costruzione di un tramezzo, con inserimento di porta e sistema di aerazione;
- e. realizzazione di un soppalco in muratura non abitabile, adibito a ripostiglio di mq. 2,80, situato nel disimpegno/W.C., con altezza interna di mt. 0,90 e altezza da terra di mt. 2,20.

L'iter procedurale per la regolarizzazione della difformità dovrà prevedere la presentazione dei seguenti interventi:

- demolizione del soppalco in muratura non abitabile, adibito a ripostiglio, al fine del ripristino dello stato originario in relazione alla difformità riscontrata alla lettera e;
- presentazione SCIA in sanatoria (accertamento doppia conformità) ai sensi della L.R. 16/2016, recepimento del DPR 380/2001, presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo;
- presentazione istanza per richiesta Nulla Osta, intervento già realizzato (abuso), "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica/Architettonica", ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 o norme regionali equivalenti, presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo;
- relazione geologica;
- relazione storico-architettonica;
- adeguamento strutturale secondo le NTC 2018 (cerchiatura in acciaio);
- presentazione pratica ai sensi dell'art. 21 della L. 64/1973 e ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003 autorizzazione sismica, presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo (SITAS);
- adeguamenti impianti e dichiarazione di conformità;
- aggiornamento catastale tramite DOCFA;
- attestazione prestazione energetica (APE);
- segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01.

I costi presunti per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistiche e quelle catastali ammontano a complessivi € 14.978,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO € 23.650,00 (ventitremila-seicentocinquanta euro).

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

Dalla certificazione notarile redatta in data 17.07.2024 aggiornata in data 08.01.2026 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, l'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata [REDACTED],

- atto di compravendita del 13.01.2004 in notaio Dott.ssa Maria Bonomo rep. 41725 rac. 18627, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo il 15.01.2004 ai nn. 1740/1435 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED];

- atto di compravendita del 08.02.2005 in notaio Dott. Vincenzo Cottone rep. 30799 rec. 9945, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo il 15.01.2004 ai nn. 5077/8259 da potere di [REDACTED] a favore di [REDACTED].

(All. 2 - atto di compravendita del 13.01.2024 e atto di compravendita del 08.02.2025).

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

In merito allo stato legittimo dell'immobile. A seguito di richiesta inviata in data 20.03.2026 prot. n. 261892, l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo in data 25.03.2026 prot. n. 273426 comunica:

"Con riferimento all'istanza accesso atti, assunta al protocollo n. 261892 del 23.03.2026, si comunica che il fascicolo relativo all'immobile non è reperibile, trattandosi d'immobile realizzato in data antecedente al 1978. Si comunica altresì che tutti i fascicoli edili antecedenti al 1978 non sono disponibili, ad eccezione delle pratiche di abitabilità provenienti dall'ufficio Igiene e Sanità, tra le quali, non è stata reperita quella relativa all'immobile in oggetto" (All. 12 - comunicazioni Comune di Palermo - Settore Autonomo Concessioni Edilizie).

Pertanto, si conferma che l'intero fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato in data antecedente al 1939, come si evince anche dalla planimetria catastale di impianto del 04.10.1939 scheda n. 10702584 e dalla Cartografia storica di Palermo OMIRA del 1935-1937.

Ne consegue che l'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità, circostanza coerente con l'epoca di realizzazione del fabbricato e con la normativa vigente all'epoca della costruzione.

In merito alla situazione urbanistica e vincolistica. Dalla variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, risulta che il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare ricade nell'ambito della prescrizione esecutive - Piani particolareggiati Zone "A", inoltre, ricadono i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto ferrovia,
- Aree Cave Storiche - Aree caratterizzate da: cave storiche "a fossa"; cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche.

(All. 13 - stralcio P.R.G. del Comune di Palermo).

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile.

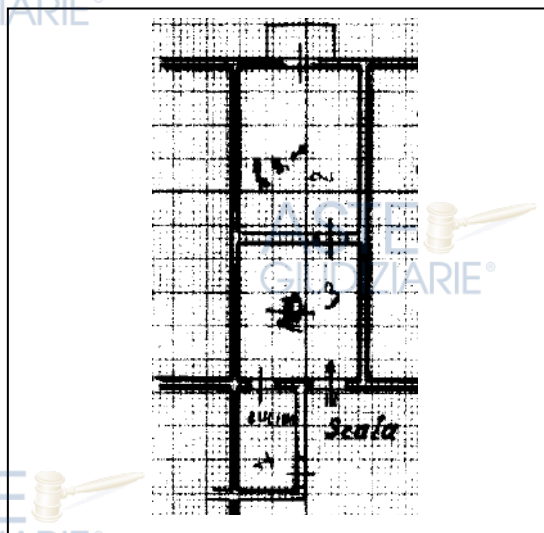
Il fabbricato su cui insiste l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1942, come dimostra la planimetria catastale d'impianto del 04.10.1939 scheda n. 10702584 e la Cartografia Storica di Palermo OMIRA del 1935-1937 **(All. 14 - stralcio cartografia storica di Palermo OMIRA del 1935-1937).**

A tal proposito, in assenza di titoli edilizi attestanti la regolarità urbanistico-edilizia, per gli edifici realizzati antecedentemente al 1942 la planimetria catastale d'impianto costituisce il principale elaborato di riferimento ai fini della ricostruzione della configurazione originaria dell'immobile. Pertanto, la conformità urbanistico-edilizia dello stato attuale dei luoghi dell'immobile risulta accertata mediante il confronto con la planimetria catastale d'impianto del 04.10.1939 scheda 10702584, ad eccezione delle seguenti difformità:

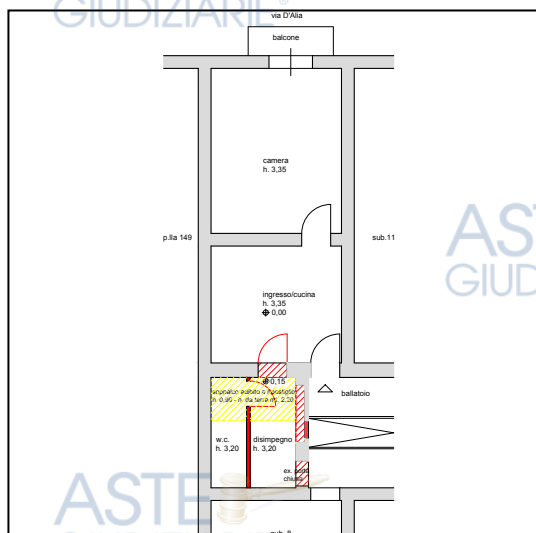
- a. diversa collocazione della porta di accesso nel muro strutturale che conduce al disimpegno;
- b. riduzione dello spessore del muro strutturale perimetrale sul lato destro del disimpegno;

- c. chiusura dell'originario ingresso dal ballatoio, previsto nella planimetria catastale d'impianto;
- d. realizzazione del bagno mediante la costruzione di un tramezzo, con inserimento di porta e sistema di aerazione;
- e. realizzazione di un soppalco in muratura non abitabile, adibito a ripostiglio di mq. 2,80, situato nel disimpegno/W.C., con altezza interna di mt. 0,90 e altezza da terra di mt. 2,20.

(All. 15 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità edilizio-urbanistiche rispetto alle planimetrie catastali d'impianto).



Estratto planimetria catastale d'impianto del
04.10.1939 scheda n. 10702584 (All. 6)



Planimetria di rilievo attuale dei luoghi con
l'indicazione grafica delle difformità edilizio-
urbanistiche rispetto alla planimetria catastale
d'impianto (All.15)

In merito alle possibilità di regolarizzazione dell'immobile. L'iter procedurale per la regolarizzazione della difformità dovrà prevedere la presentazione dei seguenti interventi:

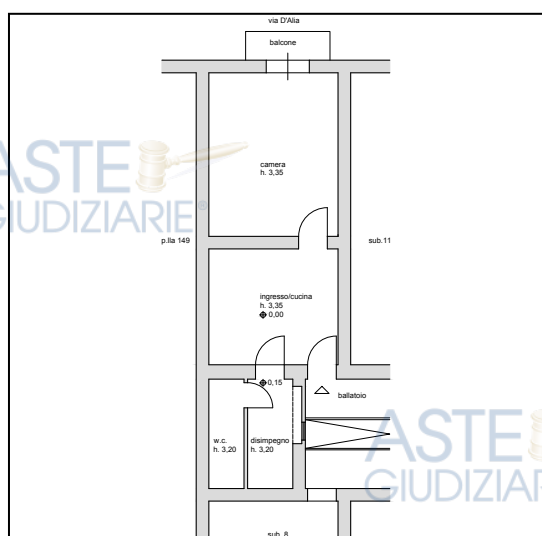
- demolizione del soppalco in muratura non abitabile adibito a ripostiglio, al fine del ripristino dello stato originario in relazione alla difformità riscontrata alla lettera e;
- presentazione SCIA in sanatoria (accertamento doppia conformità) ai sensi della L.R. 16/2016, recepimento del DPR 380/2001, presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo;
- presentazione istanza per richiesta Nulla Osta, intervento già realizzato (abuso), "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica/Architettonica", ai sensi dell'art. 167 del

D.Lgs. 42/2004 o norme regionali equivalenti, presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo;

- relazione geologica;
- relazione storico-architettonico;
- adeguamento strutturale secondo le NTC 2018 (cerchiatura in acciaio);
- presentazione pratica ai sensi dell'art. 21 della L. 64/1973 e ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003 autorizzazione sismica, presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo (SITAS);
- adeguamenti impianti e dichiarazione di conformità;
- aggiornamento catastale tramite DOCFA;
- attestazione prestazione energetica (APE);
- segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01.

Si precisa che l'intervento oggetto della presente SCIA in sanatoria riguarda esclusivamente lo spostamento/apertura di una porta su muro portante interno e riduzione dello spessore del muro strutturale perimetrale, senza incremento di superficie utile né di volume complessivo e senza variazione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare. Pertanto, ai sensi del DPR 380/2001 e del Regolamento Edilizio Comunale di Palermo, l'intervento non comporta incidenza urbanistica aggiuntiva e non è dovuto il pagamento del contributo di costruzione né degli oneri di urbanizzazione.

(All. 16 - planimetria di ripristino dello stato dei luoghi).



Planimetria di ripristino dello stato dei luoghi (All.16)

In merito ai costi per la regolarizzazione dell'immobile. I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a complessivi ad **€ 15.178,00**, essi comprendono:

Costi per demolizione e ripristino delle opere non regolarizzabile:

- spese per opere edili computati a corpo escluse dell'Iva € 1.000,00

Costi per la presentazione della SCIA in sanatoria tardiva ai sensi della L.R. 16/2016 e del DL. 6972024, presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo:

- sanzione (oblazione): € 1.032,00
- diritti istruttoria: € 600,00
- marca da bollo: € 16,00
- spese tecniche escluse di Iva e Cassa: € 1.500,00

Costi per la presentazione istanza per richiesta Nulla Osta presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo:

- sanzione amministrativa: € 516,00
- diritti fissi istruttoria: € 100,00
- marca da bollo: € 32,00
- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 1.000,00

Costi per la redazione della relazione geologica:

- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 600,00

Costi per la redazione della relazione storico-architettonica:

- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 600,00

Costi per opere di adeguamento strutturale, secondo le NTC 2018 (cerchiatura in acciaio) calcolati a corpo:

- spese per opere edili computati a corpo, escluse dell'Iva: € 4.000,00

Costi per la presentazione pratica ai sensi dell'art. 21 della L. 64/1973 e ai sensi dell'ex art. 110 della L.R. 4/2003, presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo (SITAS):

- sanzione amministrativa per deposito tardivo: € 516,00
- diritti istruttoria SITAS: € 50,00
- marca da bollo: € 16,00
- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 1.000,00

Costi per l'adeguamento e la dichiarazione conformità impianti idrico/elettrico:

- spese per lavori computati a corpo, escluse dell'Iva € 1.000,00

- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 500,00

Costi per la redazione dell'attestazione prestazione energetica (APE):

- spese tecniche, escluse di Iva e Cassa di previdenza € 200,00

Costi per la redazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA):

- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza € 800,00

- diritti istruttoria: € 100,00.

I costi per la regolarizzazione, sono suscettibili di variazione nel tempo ed in seguito alla presentazione dei procedimenti di regolarizzazione presso gli enti preposti.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima. Inoltre, si segnala che la ragione del credito per cui si è proceduto è di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge di sanatoria (mutuo fondiario del 24.09.2007), pertanto, l'eventuale aggiudicatario non potrà avvalersi delle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001.

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

L'immobile è attualmente libero.

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 urbanistico-edilizio, con un costo pari a circa € 14.408,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 200,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € 570,00 come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura.

Come risultante dalla certificazione notarile del 17.04.2024, dall'integrazione del 08.01.2026 e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente in data 02.04.2026, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ipoteca volontaria, iscritta il 25.09.2007 ai nn. 64698/15766, presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Palermo di € 105.000,00, in virtù del contratto di mutuo fondiario del 24.09.2007 in Notaio Vincenzo Cottone di Palermo, rep. n. 34747, racc. n. 11745, di € 70.000,00 a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca;

- pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 16.07.2024 ai nn. 34664/27965 (rettificato), derivante dall'atto giudiziario notificato il 25.05.2024 rep. n. 7171 dall'UNEP C/O Corte di Appello di Palermo a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
- pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 23.12.2025 ai nn. 65809/51523 (a rettifica della trascrizione del 16.07.2024 n. 27965), derivante dall'atto giudiziario notificato il 21.10.2025 rep. n. 302/2024 dall'UNEP C/O Corte di Appello di Palermo a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. La presente rettifica si è resa necessaria in quanto nella nota del 16.07.2024 ai nn. 34664/27965, il pignoramento era trascritto per l'errata quota di 1/2 a carico di [REDACTED] anziché per la quota per corretta di 1/1 della piena proprietà.

(All. 17 - visure ipotecarie aggiornata del 02.04.2026)

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.

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

Sul bene oggetto della presente procedura non risulta costituito nessun condominio.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato

il metodo comunemente detto “sintetico-comparativo” basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile: Ai fini della determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale, nel campo immobiliare, viene comunemente rapportato il valore di un immobile.

Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In generale, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e/o di servizio.

Per il segmento immobiliare considerato, cioè “unità immobiliare parte di un edificio”:

- la superficie dei vani principali ed accessori diretti viene misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare;
- la superficie delle pertinenze di ornamento (balconi) viene misurata fino al loro contorno esterno, nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998 e nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 44,54 così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
unità	superficie commerciale mq.	percentuale ragguaglio	superficie commerciale ragguagliata mq.
appartamento	44,35	100,00 %	44,35
balconi	0,65	30,00 %	0,19
totale	45,00		44,54

Determinazione della scala dei prezzi noti: Sulla base dei dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2025, riferendosi ai seguenti parametri: Fascia: Centrale, Zona: Borgo Vecchio, Codice zona: B7, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione prevalente: Residenziale. Tipologia: "Abitazioni di tipo economico", Stato conservativo: "Normale", Valore compravendita minimo di €/mq. 800,00 - massimo di €/mq. 1.110,00 (**All. 18 - quotazioni immobiliari: Agenzia Entrate**).

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Borsino Immobiliare, riferendosi ai seguenti parametri: Fascia: Centrale, Zona: Borgo Vecchio, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Tipologia: "Abitazioni in stabili di fascia media", Valore Mercato minimo di €/mq. 716,00 - massimo di €/mq. 1.075,00 (**All. 19 - quotazioni immobiliari: Borsino Immobiliare**).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima in relazione, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame e si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **900,00 €/mq.** Il più probabile valore di stima dell'immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale complessiva per il prezzo unitario, ed esattamente:

mq. 44,54 x €/mq. 900,00 = € 44.540,00

Sulla base dei dati reperiti **il più probabile valore di stima dell'immobile è di € 40.086,00.**

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

- costi per regolarizzazione urbanistica-edilizio:	€ 14.608,00
- costi per regolarizzazione catastale:	€ 570,00
Totale	€ 15.178,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 15.178,00

$V = € 40.086,00 - € 15.178,00 = € 24.908,00$ si arrotonda a € 24.900,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 24.900,00 (ventiquattromilanovecentoeuro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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: $€ 24.900,00 - 5\% \text{ di } € 24.900,00 = € 24.900,00 - € 1.245,00 = € 23.655,00$ che si arrotonda in **€ 23.650,00 (ventitremilaseicentocinquantaeuro)**.

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:

ALLEGATO 1 - verbale di immissione in possesso

ALLEGATO 2 - atto di compravendita del 13.01.2004 e atto di compravendita del 08.02.2025

ALLEGATO 3 - visura catastale attuale

ALLEGATO 4 - visura catastale storica

ALLEGATO 5 - planimetria catastale del 25.05.1981

ALLEGATO 6 - planimetria catastale d'impianto del 04.10.1939 scheda n. 10702584

ALLEGATO 7 - estratto di mappa

ALLEGATO 8 - stralcio Stimatrix forMaps

ALLEGATO 9 - documentazione fotografica

ALLEGATO 10 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi

ALLEGATO 11 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità rispetto alle planimetrie catastali d'impianto

ALLEGATO 12 - comunicazioni Comune di Palermo - Settore Autonomo Concessioni
Edilizie

ALLEGATO 13 - stralcio del P.R.G. del Comune di Palermo

ALLEGATO 14 - stralcio della cartografia storica di Palermo OMIRA del 1935-1937

ALLEGATO 15 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle
difformità edilizio-urbanistiche rispetto alle planimetrie catastali
d'impianto

ALLEGATO 16 - planimetria di ripristino dello stato dei luoghi

ALLEGATO 17 - visure ipotecarie aggiornata del 02.04.2026

ALLEGATO 18 - quotazioni immobiliari: Agenzia Entrate

ALLEGATO 19 - quotazioni immobiliari: Borsino Immobiliare

Palermo, 02.04.2026

L'ESPERTO STIMATORE
Architetto Pietro Gioviale